

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Oceňování pronajímané nemovitosti

Hired property valuation

Student: Kateřina Schiedková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Hana Janáčková, Ph.D.

Ostrava 2011

Zadání bakalářské práce

Student: **Kateřina Schiedková**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **6202R010 Finance**
Specializace: **00 Finance**
Téma: **Oceňování pronajímané nemovitosti**
Hired property valuation

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika a popis metod oceňování
 3. Odůvodnění výběru nemovitosti
 4. Oceňování nemovitosti dle jednotlivých metod
 5. Vyhodnocení výsledků
 6. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti*. 4. vyd. Praha: Linde, 2007. 710 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
DLUHOŠOVÁ, D. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6.
WOLVERTON, M.; WANG, K. *Real estate valuation theory*. 8 th ed. United States: Kluwer Academic Publishers, 2002. 430 s. ISBN 0-7923-7663-3.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Hana Janáčková, Ph.D.**

Datum zadání: 26.11.2010

Datum odevzdání: 11.05.2011

Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.“

.....
datum

.....
podpis

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucí mé bakalářské práce Ing. Haně Janáčkové, Ph.D. za trpělivost a poskytnuté odborné rady během zpracování této práce. Dále chci také poděkovat svým rodičům za poskytnutou podporu během studia.

Obsah

1. ÚVOD	2
2. CHARAKTERISTIKA A POPIS METOD OCEŇOVÁNÍ.....	4
2.1 Vymezení základních pojmů.....	4
2.1.1 Nemovitost.....	4
2.1.2 Předmět ocenění.....	4
2.1.3 Cena	5
2.1.4. Hodnota.....	8
2.2 Metody oceňování.....	9
2.2.1 Nákladová metoda.....	11
2.2.2 Porovnávací metoda.....	19
2.2.3 Výnosová metoda.....	24
2.3 Shrnutí.....	31
3. ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU NEMOVITOSTI.....	32
4. OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE JEDNOTLIVÝCH METOD.....	34
4.1 Metoda nákladová.....	34
4.2 Metoda porovnávací.....	43
4.3 Metoda výnosová.....	50
4.4. Shrnutí	53
5. VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ.....	54
6. ZÁVĚR.....	55
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	57
SEZNAM ZKRATEK	
PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	
SEZNAM PŘÍLOH	
PŘÍLOHY	

1. ÚVOD

V posledních několika letech lidé více využívají půjček od bank a jiných institucí. K tomu, aby dostali půjčku, musí poskytnout jakousi zástavu. Nejčastěji se jedná o nemovitost. Věřitelé musí v tomto případě znát hodnotu nemovitosti, tudíž se přistupuje k ocenění.

Oceňování nemovitosti je důležité už jen z toho hlediska, za jakých situací je ho potřeba. Je to např. při darování, dědictví, převodu nemovitosti, při zástavě u poskytování úvěru, exekuci, vyvlastnění, při vypořádání společného jmění manželů, náhrada škody.

V České republice se oceňování řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláškou Ministerstva financí České republiky, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška), konkrétně vyhláškou č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. U definovaných pojmů jsou také použity předpisy a to z občanského zákoníku, zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., stavebního zákona včetně vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a také z katastrálního zákona.

Ocenění majetku smí provádět buď soudní znalec či odhadce majetku. Znalec vykonává ocenění pro veřejnoprávní účely, odhadce pak pro soukromoprávní. Činnost znalce je upravena zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Podle tohoto zákona smí ocenění provádět buď osoba zapsaná do seznamu znalců nebo znalecký ústav. V rámci svého znaleckého oprávnění znalec vypracovává znalecký posudek nebo zprávu znalce. Odhadce vykoná svoji činnost v souladu se zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Odhadcem může být osoba jak fyzická tak i právnická. V rámci svého oprávnění odhadce vypracovává expertní a odhadní posudky.

Tedy ke zjištění ceny a hodnoty se využívá ocenění. Jak je dále vysvětleno, pojem cena a hodnota mají docela jiný význam a existuje více druhů cen i hodnot. Oceňovat se dá pomocí tří základních metod. Jsou to metody nákladová, porovnávací a výnosová.

Cílem této bakalářské práce je ocenit vybranou nemovitost všemi třemi metodami. Jelikož je nemovitost pronajímána, může být použita i metoda výnosová. V práci bude pohlíženo na nemovitost jako na aktivum generující majiteli důchod.

Tato bakalářská práce se skládá ze šesti kapitol, kde první je úvod a poslední závěr. Ve druhé kapitole budou objasněny základní pojmy, které se užívají v rámci oceňování nemovitostí. Dále se zde vymezí a důkladně vysvětlí metody oceňování nemovitostí. Třetí

kapitola bude obsahovat důvody, které vedly k výběru dané nemovitosti, jež je předmětem ocenění. Ve čtvrté kapitole bude zahrnuta praktická část. Na vybrané nemovitosti zde budou uplatněny všechny tři základní metody oceňování, které budou uvedeny v kapitole druhé. Předposlední, pátá, kapitola bude obsahovat celkové zhodnocení výsledků, ke kterým se došlo v praktické části a doporučení pro majitele. V závěru bude provedeno shrnutí na základě stanoveného cíle bakalářské práce.

2. CHARAKTERISTIKA A POPIS METOD OCEŇOVÁNÍ

Tato kapitola obsahuje vysvětlení důležitých pojmů a jsou zde podrobně popsány metody oceňování. Tvoří tedy teoretickou část bakalářské práce, z níž bude vycházet část praktická.

2.1 Vymezení základních pojmů

Pro účely bakalářské práce je nutno vymezit několik základních pojmů z oblasti oceňování nemovitostí. S těmito pojmy se bude v bakalářské práci i nadále pracovat, proto je nutné je objasnit.

2.1.1 Nemovitost

Za nemovitost jsou dle občanského zákoníku §119 považovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu. Pozemkem mohou být vodní plochy, orná půda, aj. Součástí pozemku, a tedy i součástí nemovitosti, jsou také trvalé porosty. Trvalými porosty jsou porosty okrasné, užitkové či plevelné, pokud je jejich vegetační doba delší než dva roky.

Stavba je tedy samostatnou věcí, odlišnou od pozemku, na kterém je zbudována. Ne každá stavba je však zpravidla nemovitostí. Musí splňovat podmínku, že je spojena se zemí pevným základem.

2.1.2 Předmět ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jsou předmětem ocenění tyto položky:

Stavby

Pro účely oceňování se stavby člení na

- stavby pozemní, kterými jsou
 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více

ohraničenými užitkovými prostory,

2. venkovní úpravy,

- stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby vodní, dopravní, kanalizace, stavby pro rozvod energií a vody, komíny, věže, stožáry, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Byty a nebytové prostory

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství.

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení.

Pozemky

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- lesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, močál, bažina, ochranná hráz.

Trvalé porosty

- lesní porosty,
- ovocné dřeviny,
- vinnou a chmelovou révu,
- okrasné rostliny.

2.1.3 Cena

Pojem cena se používá pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za službu nebo zboží. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

V současné době se v ČR cena stanoví oceněním podle zvláštního předpisu nebo dohodou.

Cena je tedy peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji

Cen je spousta druhů:

Obvyklá cena (obecná, tržní)

Obvyklá cena je taková, za kterou lze stejnou nebo podobnou věc prodat nebo koupit v daném čase a na daném místě.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2 definována obvyklá cena takto:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

V literatuře je cena zjištěná vysvětlena následovně¹:

Pojmem cena zjištěná, resp. někdy cena administrativní se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998.

V zákoně č. 151/1997 Sb. jsou specifikovány případy, kdy je třeba cenový předpis použít. Dále zákon platí tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování, a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (zákon o velké privatizaci a zákon o půdě).

1 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 74

Zákon je předpisem obecným, rámcovým; uvádí zde zásady, jichž je třeba dbát při ocenění. K provedení zákona je dle zmocnění v zákonu uvedených vydána prováděcí vyhláška ministerstva financí.

Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou, v libovolné výši, odchýlně od předpisu. Omezení horní hranicí podle vyhlášky je zde pouze v případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu (výměr Ministerstva financí ČR č. 01/99, kterým se mění a doplňuje seznam zboží s regulovanými cenami); v současné době zde, na rozdíl od let dřívějších, nemůže Ministerstvo financí stanovit cenu odchýlně.

Cena pořizovací

Můžeme se setkat také s pojmem cena historická. Je to cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího vzniku, a to bez odpočtu opotřebení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení).

Cena pořizovací se nejčastěji vyskytuje v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. 4 písm. a) jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.

Cena reprodukční

Pod tímto pojmem si můžeme představit cenu, za kterou by bylo možno podobnou nebo stejnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Dá se zjistit buď podrobným položkovým rozpočtem, pracně nákladovou kalkulací, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však technicko hospodářskými ukazateli (THU) – jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.

Jednotková cena, základní cena

Cena za jednotku (m³, m², m, ks, ha). Z kontextu vyhlášky č. 3/2008 Sb. v platném znění předpisu č. 364/2010 Sb. vyplývá, že základní cena je vlastně jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení. Základní cena upravená je potom jednotková cena získaná ze základní ceny úpravou pomocí přírážek, koeficientů, srážek apod.

2.1.4. Hodnota

Definice tohoto pojmu podle Bradáče²:

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, která je snižena o opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována jako cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.

Jedná se o obdobu ceny zjištěnou nákladovým způsobem ocenění.

Výnosová hodnota

V souvislosti s touto hodnotou se můžeme setkat také s pojmy jako je kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk.

Při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Jedná se o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti i při nestálé výši příjmů.

Zjistí se jako dosažené (resp. dosažitelné) roční nájemné snižené o roční náklady na provoz. Tyto náklady by měly zahrnovat odpisy, průměrnou roční údržbu, daň z nemovitosti, pojištění, správu nemovitosti atd.

2 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 74

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí úrokové míry však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku, a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita – okamžitá prodejnost nemovitosti za reprodukční cenu.

Porovnávací hodnota

Tato hodnota je výsledkem srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány nebo koupeny na trhu. Porovnávací hodnota je rovna ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s ohledem na odlišnosti a časový posun.

K těmto třem hodnotám se vrátíme na dalších stranách. Jsou to totiž hodnoty zjištěné základními oceňovacími metodami. Znalost všech výše uvedených pojmů je důležitá pro další práci, která se týká oceňování majetku. Pouhá záměna slov může mít větší důsledky, protože byť pro laika podobný pojem má ve skutečnosti úplně jiný význam.

2.2 Metody oceňování

Tato podkapitola obsahuje obecné poznatky oceňování staveb, aniž by byly vázány na určitý oceňovací předpis. Metody oceňování, které jsou zde uvedeny, nejsou v současnosti závazné ve smyslu platného oceňovacího předpisu v české legislativě. Jedná se však o obecně platné a běžné používané postupy.

Existuje několik možných přístupů k problematice oceňování nemovitosti. Viz obrázek 2.1. Volba konkrétního přístupu či metody vždy závisí na tom, v jakém případě oceňujeme.

Metoda nákladová je povinná v případě ocenění rodinného domu, rekreační chaty a chalupy, rekreačního domku, bytových a nebytových jednotek, garáže, dále u staveb, u kterých jsou prováděny stavební úpravy. Dále pokud je toto ocenění vyžádáno, případně když není trh s nemovitostmi daného typu, a proto je toto ocenění třeba vyhotovit pro odhad tržní ceny

metodou váženého průměru.

Vždy, když u daného typu nemovitosti na daném místě existuje trh a údaje z něj jsou dostupné, použije se porovnávací metoda. Jako podklad pro porovnávací způsob ocenění může sloužit i údaj o kupní ceně oceňované nemovitosti.

V případě, že je u daného typu nemovitosti v daném místě v době ocenění předpoklad jejího pronajmutí, použije se metoda výnosová.

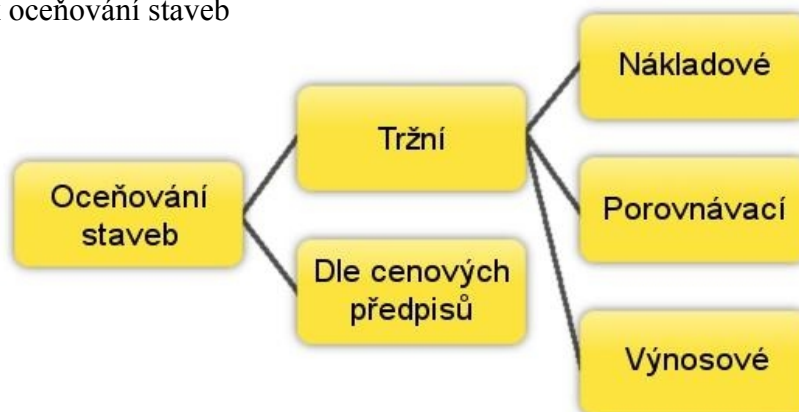
Obecně k metodám³:

Zjišťování ceny staveb se provádí různými způsoby a podle různých hledisek. Jedním z těchto hledisek jsou náklady potřebné na postavení stavby. Pokud tyto náklady stanovujeme k datu postavení stavby, pak se jedná o cenu pořizovací. Pokud k datu ocenění, pak je výsledkem cena reprodukční. Tento způsob se v nyní platném oceňovacím předpisu nazývá **ocenění nákladovým způsobem**.

Dalším možným způsobem zjištění ceny (hodnoty) je **metodou porovnávací** (komparativní). Porovnáváním s již realizovanými resp. inzerovanými koupěmi a prodeji stejných nebo podobných nemovitostí za použití odpovídajících kritérií.

Posledním možným hlediskem je hledisko výnosové. Pak nás nezajímají náklady na postavení stavby, ale jen její čisté výnosy, doba, po kterou budou moci tyto výnosy být dosahovány a za jakých nákladů. Tato metoda se nazývá **metoda výnosová**. Při tomto ocenění je třeba mít jasné na zřeteli, které položky nemovitosti jsou za potřebí pro dosažení výnosu. Výnosovým způsobem se stanoví jejich cena (hodnota) celkem.

Obr. 2.1 : Přístupy k oceňování staveb



Zdroj: Vlastní grafická úprava

3 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 84

2.2.1 Nákladová metoda

Cenu nové stavby (reprodukční cenu) lze zjistit různě přesnými metodami; platí, že čím přesnější, tím také pracnější a nákladnější ⁴:

- I. individuální cenová kalkulace (nejpodrobnější, nejpřesnější, s vysokou pracností),
- II. podrobný položkový rozpočet (pomocí cenových položek jednotlivých konstrukcí),
- III. metody agregovaných položek
- IV. propočet ceny (podle tzv. technicko hospodářských ukazatelů THU, zobecněných z kompletních staveb za jednotku – např. Kč/m³ obestaveného prostoru stavby).

I. Zjištění výchozí ceny nákladovou kalkulací

Nákladová kalkulace je nejpřesnější, nejpodrobnější a zároveň nejpracnější metoda, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě výměry a druhu dané stavby. Pro každé provedení a druh se výsledné objemy násobí jednotkou cenou, které je ke zjištění v příslušném dílu katalogu s cenami stavebních prací. Po připočtení příslušných přírážek se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena.

Tuto metodu lze použít pouze v takových situacích, u kterých přesně známe jednotlivé konstrukce a detaily jejich provedení, tzn. prakticky jen u staveb nově budovaných, resp. u takových, u nichž mám k dispozici podrobnou stavebně technickou dokumentaci s uvedením použitých stavebních hmot i u konstrukcí zakrytých. Musí být ovšem splněna podmínka, že dokumentace se plně shoduje se skutečností.

Individuální cenová kalkulace je tedy nákladově orientovaná tvorba cen umožňující stanovení jednotkové ceny. Náklady na jednotlivé položky se dělí na dvě hlavní skupiny, a to na přímé a nepřímé náklady. Tyto náklady lze dále členit a sestavovat do kalkulačních vzorců. Na základě nejobecnější podoby tohoto vzorce je definována cena (viz tabulka č. 2.1).

4 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 84

Tabulka č. 2.1 : Cena stavebního objektu (kalkulační vzorec)

CENA						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
PŘÍMÉ NÁKLADY				NEPŘÍMÉ NÁKLADY		
MATERIÁL	MZDY	STROJE	OPN	REŽIE VÝROBNÍ	REŽIE SPRÁVNÍ	

Zdroj: Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 85

Náklady na jednotlivé položky jsou zjištěny kalkulačním vzorcem, který obsahuje zejména⁵:

Přímé náklady:

- přímý materiál – vyčíslitelný materiál, spotřebovaný přímo na konkrétní zakázku (práci),
- přímé mzdy – mzdy výrobních pracovníků, potřební na provedení konkrétní práce, bez položek sociálního a zdravotního pojištění,
- náklady na stroje – vyčíslitelné náklady na provoz a údržbu strojů, pracujících na konkrétní kalkulované práci,
- ostatní přímé náklady – ostatní vyčíslitelné položky, související s kalkulovanou prací

Nepřímé (režijní) náklady: náklady, které nelze vyčíslit na konkrétní práci. Patří sem:

- výrobní režie – spotřeba paliv, energií a materiálů souvisejících s řízením, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, odpisy investičního majetku, odpisy drobného investičního majetku, výkony spojů, cestovné, nájemné a ostatní služby, mzdové náklady související s řízením a odvody na nich, osobní náklady, náklady na záruční opravy, pojistné, poplatky, ostatní finanční náklady,
- správní režie – náklady související s řízením a správou, obdobné typy nákladů jako u výrobní režie, ale náležející správě (mzdy administrativní apod.)

Zisk by měl mj. zahrnovat i vliv inflace. Náklady celkem spolu se ziskem dávají cenu; k této je třeba připočíst daň z přidané hodnoty, je-li zhotovitel stavby plátcem daně.

⁵ Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 85

II. Zjištění výchozí ceny položkovým rozpočtem

V této metodě se rozlišují jednotlivé prvky stavebních konstrukcí a to na základě druhu a výměry na dané stavbě. Získané výsledné objemy pro každé provedení a druh se násobí jednotkovou cenou, které se zjistí z daného dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírážek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena.

Rovněž jako u metody individuální cenové kalkulace se u této metody rozlišují jednotlivé prvky stavebních konstrukcí. To znamená, že výsledná reprodukční cena se stanovuje stejně jako v předchozím případě. S metodou individuální cenové kalkulace má společné ještě i to, že lze použít pouze v těch případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení.

Ceníkové položky lze zjistit např. z podkladů, v knižní nebo programové podobě řadou organizací. Jedná se o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních materiálů apod. Cena položek je pak sestavena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen.

Celkové náklady vynaložené na stavbu je třeba utřídit, proto se sestavují do jednotlivých celků, dříve do jednotlivých částí souhrnného rozpočtu (hlava I – XI), nebo písmena (A – K). Roztřídění těchto celků je pouze doporučené, jedná se o stanovení ceny z pohledu dodavatele a investora. Dle dosavadních zvyklostí těchto 11 hlav či písmen členíme⁶:

- | | |
|-------|-------------------------------------|
| I. | Projektové a průzkumné práce |
| II. | Provozní soubory |
| III. | Stavební objekty |
| IV. | Stroje a zařízení |
| V. | Umělecká díla |
| VI. | Vedlejší náklady |
| VII. | Ostatní náklady |
| VIII. | Rezerva |
| IX. | Jiné investice |
| X. | Náklady z investičních prostředků |
| XI. | Náklady z neinvestičních prostředků |

Jednotlivé hlavy představují ucelené skupiny nákladů, související s pořízením stavby. Předpokládalo se, že toto členění bude postupně překonáváno.

6 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 86

III. Metody agregovaných položek

Agregované položky představují sloučení několika rozpočtových položek do jedné. V rámci jedné agregace jsou sdruženy položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Systém slouží pro poměrně přesné a hlavně rychlé ocenění.

Agregované položky je možno tvořit a ukládat pro budoucí použití u většiny rozpočtových programů. Samostatně je vydává např. RTS Engineering, s.r.o. Brno.

IV. Propočet ceny pomocí THU

Pokud tuto metodu srovnáme s metodou rozpočtovou, je tato podstatně jednodušší, avšak méně přesná. Pro odhad ceny je však většinou dostačující.

Tato metoda spočívá ve zjištění výměry celé stavby, lépe řečeno jejích jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí – např. zastavěné plochy, obestavěného prostoru, délky, hloubky, výšky, apod. Pro danou jednotku se v katalogu technicko hospodářských ukazatelů (THU) zjistí jednotková cena. Vynásobením se obdrží cena reprodukční, resp. pořizovací (podle toho, ke kterému roku je THU stanoven).

Nejčastěji se jednotková cena získává srovnáním se stavbami a cenami již realizovanými, za které byly provedeny. Z dřívějších let se jednotková cena přepočítává indexem.

S ohledem na to, že oceňovaný objekt nebývá vždy totožný s objektem srovnávacím, u něhož je známá jednotková cena, je třeba provést určité úpravy:

Vybavení stavby

Abychom upravili základní cenu, využijeme tzv. cenové podíly konstrukcí. Jedná se o podíly, jimiž se jednotlivé konstrukce a vybavení podílení na ceně celé stavby. V případě, že je některá konstrukce oceňovaného objektu dražší než u objektu srovnávacího, pak se její cenový podíl zvýší přiměřeně k odlišné ceně. Stejně tak se u levnější konstrukce příslušný podíl sníží. U chybějící konstrukce se zcela vypustí. Jestliže se na oceňovaném objektu nachází konstrukce, která na srovnávacím objektu vůbec není, potom se příslušný podíl odečte z ceny takovéto konstrukce v daném čase a na daném místě. Konečné upravené podíly se sečtou, výsledkem je koeficient, kterým se upraví jednotková cena srovnávacího objektu.

Ve vyhlášce č. 540/2002 Sb. je pro tuto úpravu zaveden pojem nadstandardní konstrukce, u níž se přidává 54 % jejího objemového podílu, a konstrukce podstandardní, u níž se naopak 54 % jejího podílu ubírá. Pro další výpočty potom podíly jednotlivých stavebně technických prvků dělíme tímto koeficientem, aby součet činil opět 1,00 resp. 100 %.

Výška podlaží stavby

V případě, že roste výška podlaží (beze změny počtu podlaží), roste podíl některých konstrukcí na celkové ceně objektu přímo úměrně výšce (zejména svislé konstrukce a úpravy jejich povrchů), jiné se prakticky nemění (podlahy, dveře, izolace proti vodě, vodorovné konstrukce), další se mění jen v části (zemní práce a základy v závislosti na zatížení základové spáry, rozvody elektro, vodovodní a kanalizace jen svislé, okna jen někdy apod.) Je tedy možno říci, že se zvyšující se výškou podlaží se cena za 1 m³ obestavěného prostoru objektu snižuje.

Zastavěná plocha stavby

Když se změní půdorysné rozměry stavby, mění se v jiném poměru výměry prvků závislých na obvodu stavby (tj. zejména obvodových stěn a jejich vnějších a vnitřních úprav – oken, omítek, dále základů, fasád apod.) a jinak se mění výměry dalších prvků, závislých lineárně spíše na zastavěné ploše (podlahy, střechy včetně krytin, stropy). Je tedy možno obdobně říci, že se zvyšující se zastavěnou plochou podlaží se cena za 1 m³ obestavěného prostoru objektu mírně snižuje.

Místo stavby

Je samozřejmé, že náklady na postavení stavby v centru města a na jeho okraji jsou různé, stejně tak jako ve velkém městě a na vesnici, na volném pozemku atd. Toto se liší tzv. náklady na umístění stavby. Zahrnuje zejména zřízení staveniště a provozní vlivy. Pod tím si můžeme představit silniční provoz, železniční a městský kolejový provoz, provoz investora, mimořádně ztížené dopravní podmínky, dopravu zaměstnanců dodavatele na pracoviště, území se ztíženými výrobními a klimatickými podmínkami, apod.

Vyhláška č. 540/2002 Sb. toto řeší polohovým koeficientem pro jednotlivé druhy obcí (0,85 až 1,25), který však neřeší vliv polohy v obci.

Doba stavby

Údaje o srovnávací stavbě mohou být z jiného časového období, než je datum ocenění oceňované stavby. K přepočtu slouží cenové indexy.

Z výše uvedeného plyne, že jednotkovou cenu srovnatelného objektu (JCS) je třeba při výpočtu pomocí obestavěného prostoru upravit koeficienty⁷:

7 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 89

I	(index přepočtu cenových úrovní)
KB	(koeficient vlivu vybavení stavby)
KZP	(koeficient vlivu zastavěné plochy)
KV	(koeficient vlivu výšky podlaží)
VRN	(vedlejší rozpočtové náklady; vliv umístění staveniště v %)

podle vztahu pro jednotkovou cenu oceňovaného objektu JCO

$$JCO = JCS \times I \times KB \times KZP \times KV \times (100 + VRN) / 100 \quad (2.1)$$

Pro přepočet mezi jednotlivými roky se použije poměr indexů podle vztahu:

$$I = \frac{\text{index pro rok, ke kterému je známa cena}}{\text{index pro rok, na který je třeba cenu přepočíst}} \quad (2.2.)$$

Životnost staveb

Životnost staveb je veličina, která výrazně ovlivňuje odpočet ceny staveb za jejich opotřebení. Rozumíme jí při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba. Udává se v rocích. V literatuře, ev. v předpisech jsou používány i pojmy⁸:

- **předpokládaná životnost**, celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, pravděpodobná životnost (trvání) stavby, doba trvání stavby, délka života stavby; tyto pojmy jsou obsahově totožné s životností;
- **zbytková životnost** – doba dalšího trvání stavby – doba od okamžiku, ke kterému je prováděno ocenění, do zchátrání stavby, opět za předpokladu běžné údržby;
- **objektivní životnost stavby** – termín je používán u metod, které vycházejí z tzv. základní doby trvání stavby určitého konstrukčního provedení a za pomoci daných kritérií (vliv prováděné údržby, vliv intenzity užívání, vliv okolí aj.) tuto základní dobu upravují;

8 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 90

- **ekonomická životnost** – doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Bývá obvykle kratší než technická životnost. V zemích, ve kterých se uplatňuje tržní hospodářství, je možno považovat okamžik ekonomického zániku situací, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší zisk. Kritériem také může být výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby. Ekonomickým dožitím stavby může být zejména u staveb provozní situace, kdy se jedná o stavbu jednoúčelovou a v daném místě a čase daný druh provozu zanikne.

V problematice životnosti a opotřebení se používají následující termíny⁹:

- **opotřebení** (někdy též amortizace; není však totožné s amortizací účetní, s odpisy, ve starší literatuře sešlost stavby, znehodnocení apod.); zde veličinu označujeme A . Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech jen poměrnou hodnotou z jedné.
- **technická hodnota stavby** – hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu stavby v poměru k téže stavbě nové. Označujeme ji TH . Udává se obvykle v procentech.

$$\begin{array}{ll} \text{Platí} & A (\%) + TH (\%) = 100 \% \\ \text{z toho} & A (\%) = 100 \% - TH (\%) \\ \text{a naopak} & TH (\%) = 100 \% - A (\%) \end{array} \quad (2.3)$$

- **stáří stavby** ke dni, ke kterému se provádí ocenění, označujeme S . Jednotkou jsou roky, bez ohledu na měsíce a dny. Stáří zásadně počítáme jako rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby (kolaudace, začátek užívání).
- **zbývající životnost stavby** T (zbytková životnost, doba dalšího trvání stavby, předpokládaná zbytková životnost aj.); při běžné údržbě doba od data odhadu do zchátrání stavby (v rocích). Při dobrém stavu PDŽ se označí TT .
- **součinitel okamžitého stavu PDŽ** – Q – vyjadřuje v procentech, zda stav PDŽ k okamžiku odhadu odpovídá dobrému stavu (100 %) nebo je přiměřeně horší. Platí:

$$T = Q \times TT / 100 \% \quad (2.4)$$

9 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 91

- životnost stavby Z je celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě od jejího vzniku do zchátrání. Udává se v rocích. Platí

$$Z = S + T \quad (2.5)$$

- **základní (tabulková) životnost stavby ZZ** je hodnota, udávaná pro daný typ stavby v předpisu, resp. literatuře

Počátek, okamžik vzniku stavby, je možno definovat (a také zjistit) různým způsobem. Zpravidla se stáří počítá od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí. V případech, kdy došlo k užívání dříve, vypočítá se stáří stavby tak, že od roku, ke kterému se oceňování provádí, se odečte rok, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se podle jiného dokladu; není-li ani ten, určí se odhadem.

Opotřebení staveb

Pojem opotřebení stavby vyjadřuje skutečnost, že stavba používáním a stárnutím postupně degraduje. Pro výpočet opotřebení se používá řada metod. Některé z nich jsou klasické, u nás i ve světě dlouhodobě používané, další jsou novější, podrobnější, ovšem pracnější. Metoda, která se použije, by měla odpovídat stupni degradace stavby a přitom vyjadřovat i stav popřípadě provedení modernizací a větších oprav. Co je problematičtější, je vyjádření údržby.

Klasické metody výpočtu opotřebení

Jedná se o metody, jež průběh opotřebení v čase považují za funkci, kterou lze vyjádřit až již přímkou, spojitou nebo lomenou křivkou. Metod je celá řada, uvedu jen ty nejdůležitější.¹⁰

- **Lineární metoda výpočtu opotřebení** - Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100 % u stavby zcela zchátralé.
- **Metoda kvadratická** - Průběh opotřebení je zde vyjádřen kvadratickou funkcí s tím, že v počátku je opotřebení velmi nízké, v konečné fázi pak stoupá velmi strmě.
- **Metoda semikvadratická** - Opotřebení se při této metodě vyjadřuje jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou.

¹⁰ Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 100

Analytické metody výpočtu opotřebení

Podstatou těchto metod je rozdělení stavby na jednotlivé konstrukce a vybavení podle jejich cenových (tzv. objemových) podílů a výpočet opotřebení každé této části zvlášť; výsledné opotřebení je váženým průměrem pro celou stavbu, kdy váhou jsou právě uvedené podíly.

2.2.2 Porovnávací metoda

Metody nazýváme též srovnávací nebo komparativní.

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je porovnávací způsob jedním ze způsobů oceňování, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Ocenění se provádí porovnáním s podobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- materiálu,
- druhu a účelu věcí,
- dostupnosti náhradních dílů,
- opravitelnosti,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová apod.),
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- koncepce a technických parametrů,
- u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

U movitých věcí je cenové porovnání jednodušší s ohledem na to, že jsou vyráběny a prodávány zpravidla sériově, ve větším počtu. Existuje rozsáhlejší trh a v důsledku toho jsou známy ceny movitých věcí nových a obvykle i použitých. Jen malou část movitých věcí tvoří takové, jež nejsou předmětem trhu. Movité věci jsou dále víceméně volně přemístitelné, v důsledku čehož se jejich ceny ve velké oblasti příliš neliší.

Naproti tomu nemovitosti přemístitelné nejsou. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze – nejvíce u nemovitostí obchodních, jen o něco méně u nemovitostí obytných, relativně málo u nemovitostí výrobních, u kterých je zase důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve

stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny různé.

Dále musíme vzít v potaz fakt, že stavby nejsou zpravidla totožné. Velká podobnost bude zpravidla jen u bytů stejné velikosti a kategorie. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením. Podstatný vliv bude mít i technický stav domu – starší opotřeбенý dům, který potřebuje zvýšenou údržbu, případně i opravy většího rozsahu, bude mít jistě cenu nižší, než stejný nový dům.

Je tedy třeba při porovnávání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně.

Dle Bradáče máme následující metody porovnávání:

- Metoda monokriteriální
- Metoda multikriteriální
- Metoda přímého porovnáváním
- Metoda nepřímého porovnání
- Porovnání nemovitostí jako celku
- Porovnání jednotkových cen (metoda SJTC)
- Cenové porovnání pomocí koeficientu prodejnosti
- Cenové porovnání podle oceňovacího předpisu

Popišme si tedy podrobně metodiky porovnávání¹¹:

Metoda monokriteriální

Metoda, při níž je porovnávání prováděno pouze na základě jednoho kritéria (například velikosti).

Metoda multikriteriální

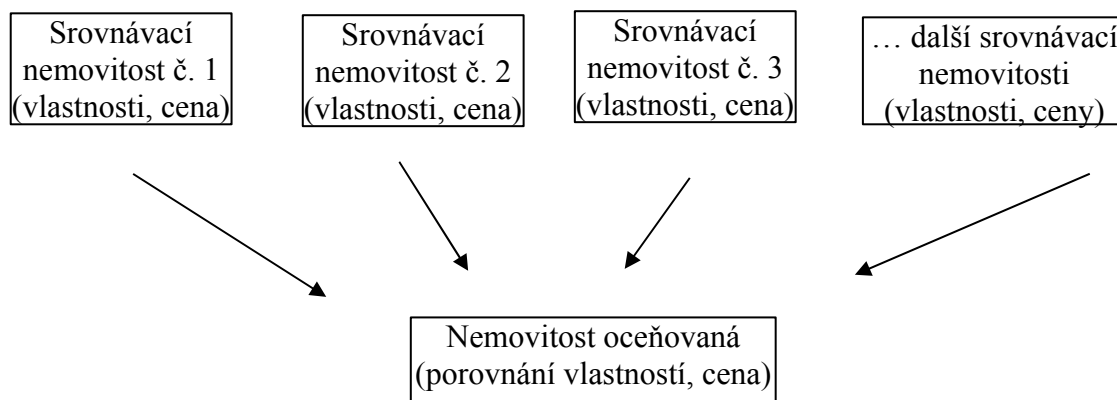
Metoda, při níž je porovnání prováděno na základě více kritérií.

Metoda přímého porovnávání

Metoda porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.

11 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 126

Obr. 3.1: Metoda přímého porovnání

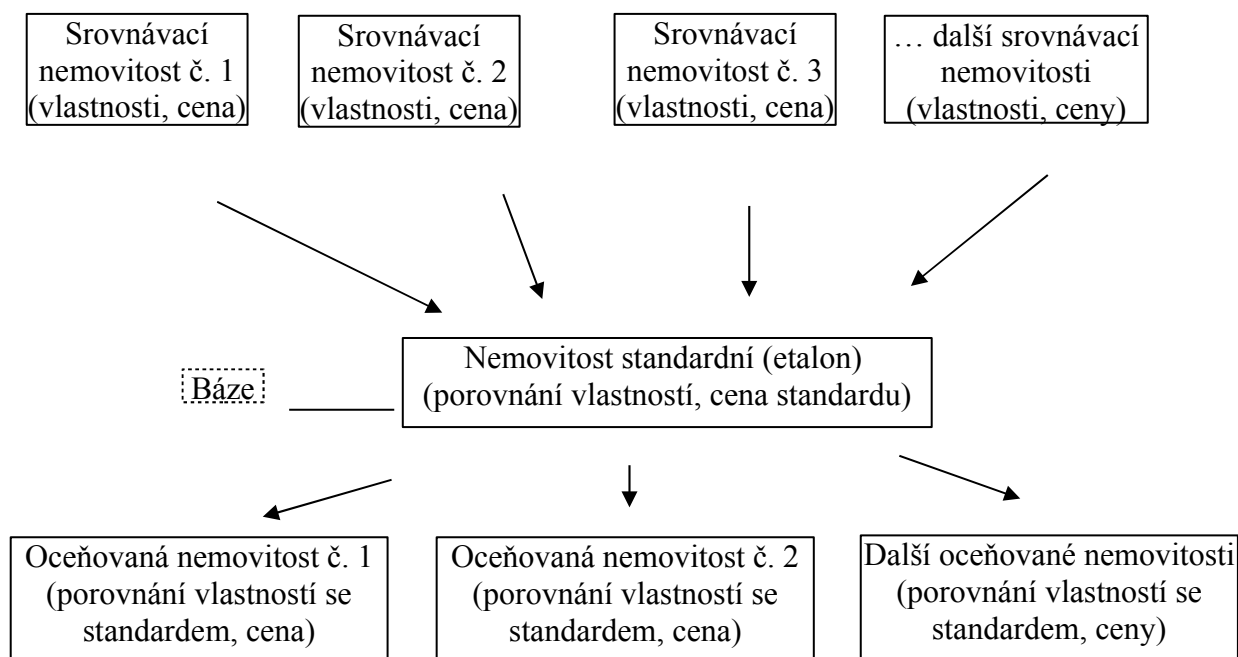


Zdroj: Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 126

Metoda nepřímého porovnání

Též „metoda bazická“, „metoda standardní ceny“. Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen). Viz dále metoda tržní ceny (STC), metoda standardní jednotkové tržní ceny (SJTC).

Obr. 3.2 : Metoda nepřímého porovnání



Zdroj: Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 127

Porovnání nemovitostí jako celku

Porovnání odbornou rozvahou

Zde lze porovnání provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými, tedy skutečně realizovanými cenami. Musí však být zohledněny všechny souvislosti a výše uvedené zásady.

Porovnání pomocí indexu odlišnosti

V tomto případě je možno provést porovnání stejným způsobem, jako u porovnání odbornou rozvahou. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi podobnými objekty shodných vnitřních i vnějších charakteristických znaků, porovnání jejich polohy, velikosti, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí.

Porovnání jednotkových cen (metoda SJTC)

Metodika porovnání pomocí standardní jednotkové ceny (SJTC) je založena na následující úvaze ¹²:

Pro začátek předpokládejme, že existuje a je známa tržní cena za jednotku výměry (obestavěného prostoru, zastavění plochy, podlahové plochy apod.) hlavní stavby průměrného provedení a opotřebení; nazvěme ji standardní jednotkovou tržní cenou (ozn. *SJTC*). Jako výměru použijeme takovou, která při změně má vliv na prodejní cenu nemovitosti.

Z této teoretické ceny vypočteme jednotkovou cenu konkrétního objektu *JCO* pomocí indexu oceňovaného objektu *I_O*, který bude vyjadřovat tržní odlišnosti konkrétního objektu od standardu:

$$JCO = SJTC \times I_O \quad (2.6)$$

Poněvadž však standardní jednotková cena *SJTC* obdobných objektů není známa, je třeba ji odvodit. U konkrétního prodaného, resp. v realitní inzerci nabízeného objektu (s přiměřeně upravenou požadovanou cenou) zjistíme dělením ceny výměrou jeho jednotkovou cenu

12 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 157

srovnávacího objektu JC a za pomoci přiměřených kritérií index srovnávacího objektu I_s . Z jednotkové ceny JCS analogií s rovnicí vypočteme standardní jednotkovou cenu JCP_i odvozenou z objektu i :

$$JCP_i = JC_i / I_{si} \quad (2.7)$$

Využitím více druhů jednotkových cen (všech dostupných a vhodných u konkrétního objektu) a informací z více realizovaných, resp. inzerovaných objektů získá výsledek vyšší informační hodnotu; za použitelnou $SJTC$ pak bereme průměr, případně jinou zdůvodněnou hodnotu ze získaného souboru jednotkových cen JCP .

Cenové porovnání pomocí koeficientu prodejnosti

Indexové porovnání

U této metody bývá doporučováno provést porovnání pomocí násobení ceny objektu koeficienty (indexy), složenými někdy násobením z řady dalších koeficientů.

Klimešova srovnávací metodika

Tato metodika, publikovaná v roce 1995 Ing. Vladimírem Klimešem, Csc., řeší výše uvedené problémy zjištění koeficientu prodejnosti u nemovitostí.

Cenové porovnání podle oceňovacího předpisu

Oceňovací předpis v současné době používá dva systémy porovnávacího ocenění. Prvním je od 1. 1. 1998 zavedený nákladový způsob s koeficientem prodejnosti K_p . K tomu jsou v příloze č. 36 vyhlášky č. 540/2002 Sb. uvedeny koeficienty prodejnosti, získané ministerstvem financí z daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí jako poměr ceny sjednané k ceně zjištěné nákladovým způsobem, ve stejné cenové úrovni. Použije se v případech, kdy se nejedná o pronajaté budovy nebo haly oceněné výnosovým způsobem a nejedná se o byty ve vícebytových domech, případně o samostatné (příp. řadové, resp. dvojpodlažní) garáže nebo rekreační a zahrádkářské chaty.

U bytů ve vícebytových domech a u samostatných (příp. řadových, resp. dvojpodlažních) garáží, od 1. 1. 2004 pak i u rekreačních a zahrádkářských chat se použije bazická multikriteriální metoda. Předpisem jsou pro jednotlivé kraje a v nich obce podle velikosti a

procenta opotřebení uvedeny statisticky zjištěné průměrné ceny za 1 m² bytu resp. 1 m³ rekreační chaty resp. garáže. Tyto ceny se pak v předepsaném rozmezí upravují podle daných kritérií.

Podklady pro cenové porovnání

- **Tržní ceny nemovitostí** - Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení
- **Realitní inzerce** – Pokud jsme si vědomi specifik realitní inzerce, může sloužit jako jeden z objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitostí. Zejména je důležité si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy.
- **Inzerce na internetu** – Tento zdroj informací má v současnosti velmi velký význam. Nalezneme zde inzerce dalších a dalších realitních kanceláří.
- **Cenové mapy pozemků** - Cenové mapy pozemků by měly být zpracovány podle skutečně dosahovaných cen; měly by tedy být velmi dobrým vodítkem ke stanovení ceny pozemků. Týká se to zejména obcí, v nichž je cenová mapa zpracována. S jistým přiblížením je však možno uvažovat rovněž o jejich aplikaci na obdobné pozemky v obdobných lokalitách v obcích podobných.
- **Vlastní databáze znalce** - Pro objektivní stanovení ceny nemovitostí je také třeba, aby si znalec vedl vlastní databázi cen a nájemného. Tato databáze se průběžně doplňuje, vždy s datem zapsání každé informace, ev. její změny a s uvedením pramene.

2.2.3 Výnosová metoda

Cena stanovená výnosovým způsobem přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Zisk z nemovitosti zde představuje zejména nájemné; kromě pronájmu bytů a nebytových (provozních) prostor lze uvažovat například i o pronájmu vnějších ploch pro reklamu apod. Dosažené hrubé nájemné se sníží o náklady na jeho dosažení. Náklady na dosažení jsou zejména živelní a odpovědnostní pojištění, daň z nemovitostí, náklady na údržbu a opravy pronajímaných staveb a na správu nemovitostí; snižování hodnoty staveb opotřebením se kompenzuje odpočtem amortizace. Výnosy z

nájemného, obdobně jako náklady, mohou být v budoucnu konstantní nebo proměnlivé.

Výnosová hodnota je součtem všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Můžeme tedy říci, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.

Zjednodušeně, obrazně řečeno je to jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu vybrat stejné částky, jako jsou předpokládané budoucí výnosy z nemovitosti.

Názvosloví

Nájemné

Z občanského zákoníku § 671 odst. 1 můžeme vyčíst, že nájemné je peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitosti užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk.

Ekonomické nájemné

Je to takové nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen.

Nákladové nájemné

Výše nájemného, která pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.

Nájemné obvyklé

Nájemné, jehož výše splňuje již výše uvedenou definici obvyklé ceny majetku a služby, obsaženou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Výnosy a náklady pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti

Výnos z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti – včetně například prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti, poněvadž mohou mít různý účel užití, a tudíž i různé nájemné. U bytů s regulovaným nájemným se zohlední regulace. Počítá se jen s nájemným, nikoliv se službami. U některých nemovitostí je ovšem možno vycházet z nájemného za pronajatý areál – jedná se zejména o rodinné domy, pronajímané jako celek i se zahradou, garáží apod., u nichž bývá výše nájemného známa.

Při odhadu nemovitosti nelze výnosy počítat ze zisku podniku, v nemovitosti umístěného – pak by se jednalo o ocenění podniku, nikoliv nemovitosti. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Výnosy se pokud možno dokládají nájemními smlouvami. V posudku se případně uvedou jednotlivé výměry všech pronajímatelných místností podle druhu a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Jako odpočitatelné položky – náklady na dosažení výnosů je nutno uvažovat zejména:

- daň z nemovitostí
- pojištění stavby
- průměrné roční náklady na opravy a údržbu
- náklady spojené s osvětlováním, vytápěním a úklidem společných prostor (pokud nejsou hrazeny nájemci zvlášť)
- náklady na správu nemovitosti
- amortizace staveb

Dosažené čisté výnosy se nesnižují o daň z příjmu (ze zisku); toto by přicházelo v úvahu pouze při výpočtu podnikatelského záměru a při ocenění podniku, kdy se cena platí z jeho zisku. I v těchto případech však by bylo zapotřebí rozlišit, které položky jsou odečitatelné jako náklady na dosažení a udržení výnosů a které je třeba zdanit (úroky, odpisy).

Míra kapitalizace

= míra výnosnosti

Optimální je míru kapitalizace zjistit z již realizovaných prodejů objektů, které jsou následně pronajímány:

a) u přibližně stejných objektů prostým aritmetickým průměrem

b) u nestejně velkých, jinak srovnatelných objektů by bylo možno použít i vážený průměr, kde zisk z většího objektu se projeví větší vahou

Míra kapitalizace pro výnosové ocenění je v současné době pro ocenění podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. stanovena až na 4 až 10 %, což je dosti vysoká hodnota, která značně snižuje výnosovou hodnotu nemovitostí.

Metody výnosového oceňování

Následující metody se používají zejména při oceňování podniku, ale dají se použít i k ocenění nemovitostí, které generují důchod. Pohlížíme tedy na pronajímanou nemovitost jako na druh aktiva. U této skupiny metod se předpokládá, že hodnota statků je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. Hodnota u těchto metod závisí především na volbě časového horizontu, definici budoucích výnosů a stanovení nákladu kapitálu. Dle Dluhošové máme v této kategorii dvě základní metody oceňování¹³: metoda diskontovaných peněžních toků DCF (Discounted Cash Flow) a metoda kapitalizovaných zisků. Metody diskontovaných peněžních toků DCF patří v současné praxi k metodám, které mají největší využití zejména v anglosaských zemích. V českých podmínkách je taktéž tato metoda stále častěji využívána a zaujímá významné místo v procesu oceňování. Metoda kapitalizovaných zisků vychází více z účetních principů a je uplatňována zejména v kontinentální Evropě. Ale i zde v poslední době dochází k posunu směrem k využití metod založených na diskontovaných peněžních tocích.

Metody diskontovaných peněžních toků

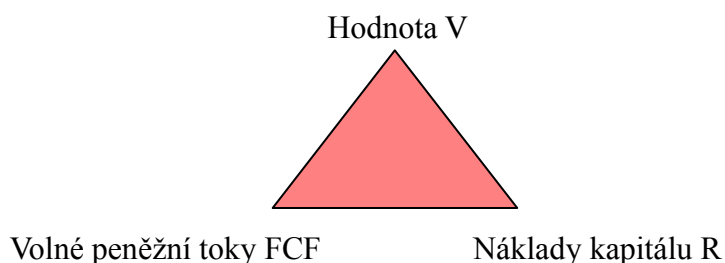
Tyto metody se zakládají na odhadech budoucích volných peněžních toků plynoucích z podnikatelské činnosti (resp. z pronajímání nemovitosti). Právě budoucí volný peněžní tok je jedním z hlavních měřítek používaných při oceňování podniku, resp. nemovitosti, protože s rostoucím peněžním příjmem roste i hodnota daného objektu.

Použití těchto metod sestává několik základních úkolů. Prvním z nich je správné vymezení

13 Dluhošová, D.: Finanční řízení a rozhodování podniku, Ekopress, 2008, s. 148

budoucích peněžních toků vhodných pro ocenění, druhým je stanovení nákladu kapitálu, kterým jsou peněžní toky diskontovány, a třetím je určení hodnoty pomocí metody ocenění. Vztah těchto klíčových faktorů je přiblížen na obrázku:

Obr. 3.3 : Klíčové komponenty výnosových metod oceňování



Zdroj: Dluhošová, D.: Finanční řízení a rozhodování podniku, Ekopress, 2008, s. 149

Dle toho, zda je oceňován pouze vlastní kapitál nebo celkový kapitál, a podle toho, jak jsou definovány náklad kapitálu a finanční toky, lze rozlišit čtyři základní metody oceňování: metoda DCF-Entity, metoda DCF-Equity, metoda DDM (Dividend Discount Model) neboli dividendový diskontní model a metoda APV (Adjusted Present Value).

V praxi se nejčastěji využívá metoda DCF-Entity a metoda DCF-Equity. Proto se je více objasníme a jednu z nich poté použijeme na samotné ocenění nemovitosti.

Metoda DCF-Entity

U této metody je oceňován celkový kapitál. Volný peněžní tok pro vlastníky i věřitele $FCFF$ je diskontován nákladem celkového kapitálu $WACC$. Cílem metody je tržní ocenění celkového kapitálu. Propočet hodnoty jako perpetuity je následující

$$V = \frac{FCFF}{WACC} \quad (2.8)$$

kde $FCFF$ je volný peněžní tok pro vlastníky i věřitele a $WACC$ jsou náklady na celkový kapitál. Vzorce pro výpočet jednotlivých položek jsou potom takovéto

$$FCFF = \text{čistý zisk} + \text{odpisy} - \Delta \text{ČPK} - \text{investice} \quad (2.9)$$

$$WACC = \frac{R_D \times (1-t) \times D + R_E \times E}{D + E} \quad (2.10)$$

R_D jsou náklady na úročený cizí kapitál, t je sazba daně z příjmu, D je odúročený cizí kapitál, R_E jsou náklady vlastního kapitálu, E je vlastní kapitál.

Metoda DCF-Equity

V tomto případě je oceňován pouze vlastní kapitál. Volné peněžní toky se vztahují pouze k vlastnímu kapitálu $FCFE$ a jsou diskontovány nákladem vlastního kapitálu R_E . Hodnotu podniku jako perpetuitu lze určit takto

$$V = \frac{FCFE}{R_E} \quad (2.11)$$

kde $FCFE$ jsou volné peněžní toky z vlastního kapitálu a R_E jsou diskontované náklady vlastního kapitálu. Jednotlivé položky se spočítají dle vzorců

$$FCFE = \text{čistý zisk} + \text{odpisy} - \Delta \text{ČPK} - \text{investice} + \text{čerpání úvěru} - \text{splátky úvěru} \quad (2.12)$$

$$R_E = \frac{(\text{WACC}_U \times \frac{UZ}{A} - (1-t) \times \frac{\dot{U}}{(B\dot{U} + OBL)} \times (\frac{UZ}{A} - \frac{V}{A}))}{(\frac{VK}{A})} \quad (2.13)$$

kde WACC_U jsou náklady celkového kapitálu nezadluženého objektu, $UZ = VK + B\dot{U} + OBL$, jsou úplatné zdroje, A jsou aktiva, \dot{U} úroky, $B\dot{U}$ jsou bankovní úvěry, OBL jsou obligace, VK je vlastní kapitál.

WACC_U se potom stanoví dle rovnice

$$\text{WACC}_U = R_F + R_{\text{podnikatelské}} + R_{\text{finstab}} + R_{LA} \quad (2.14)$$

kde R_F je bezriziková úroková míra, R_{LA} je riziková přírážka za velikost objektu, $R_{\text{podnikatelské}}$ je riziková přírážka za obchodní podnikatelské riziko, R_{finstab} je riziková přírážka za riziko vyplývající z finanční stability.

Riziková přírážka R_{LA} charakterizující velikost podniku se stanoví takto: Je-li $UZ > 3\text{mld.Kč}$, tak $R_{LA} = 0 \%$. Je-li $UZ < 100\text{mil. Kč}$, pak $R_{LA} = 5 \%$. Je-li $UZ > 100\text{mil. Kč}$ a zároveň $UZ < 3\text{mld. Kč}$, použije se následující propočet

$$R_{LA} = (3mld. Kč - UZ)^2 / 1\ 68,2. \quad (2.15)$$

Riziková přírážka $R_{podnikatelké}$ charakterizující produkční sílu je závislá na ukazateli $EBIT / A$, který je porovnáván s ukazatelem XI vyjadřujícím nahrazování úplatného cizího kapitálu vlastním kapitálem. Tento ukazatel je definován následovně

$$XI = \frac{VK + BU + O}{A} \times \frac{\dot{U}}{BU + O} \quad (2.16)$$

Pokud $EBIT / A > XI$, pak $R_{podnikatelké} = 0 \%$. Pokud $EBIT / A < 0$, pak $R_{podnikatelké} = 10 \%$. Pokud bude $EBIT / A \geq 0$ a zároveň $EBIT / A \leq XI$, pak

$$R_{podnikatelké} = (XI - EBIT / A)^2 / (10 \times XI^2) \quad (2.17)$$

Riziková přírážka finanční stability na bázi likvidity $R_{finstab}$ vychází z ukazatele celkové likvidity $OA / \text{krátkodobé závazky}$, přičemž je stanovena mezní hodnota likvidity, XL . Pokud průměr průmyslu je nižší než 1,25, pak horní hranice $XL = 1,25$, pokud je průměr průmyslu větší, než 1,25, pak $XL = \text{průměr průmyslu}$.

Je-li celková likvidita objektu $> XL$, pak $R_{finstab} = 0 \%$. Je-li celková likvidita < 1 , pak $R_{finstab} = 10 \%$ a je-li celková likvidita > 1 a zároveň $< XL$, propočte se $R_{finstab}$ takto,

$$R_{finstab} = (XL - \text{celková likvidita})^2 / 10 \times (XL - 1) \quad (2.18)$$

U této metody se ještě dále použijí vzorce pro výpočet současné hodnoty a perpetuity. Vychází se ze základních vzorečků

$$PV = \frac{FV}{(1 + i)^T} \quad (2.19)$$

$$PV = \frac{P}{i} \quad (2.20)$$

kde PV je současná hodnota, FV budoucí hodnota, i úrok, t počet let a P je perpetuita.

Ocenění tržní hodnoty vlastního kapitálu je jednou z klíčových úloh finančního řízení a rozhodování. Zjišťuje se hodnota, která připadá vlastníkům a růst této hodnoty znamená realizaci vlastnických zájmů jako rozhodujících motivů a cílů.

Metoda kapitalizovaných zisků

Tato metoda je založena na principu současné hodnoty budoucích zisků. Zisky jsou odhadovány z historických dat. Východiskem stanovení jsou údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty za období 3 až 5 let. Klíčovým údajem je tzv. trvale udržitelný zisk, to je účetní zisk, který je podroben řadě korekcí, jako například úpravě odpisů o reálné opotřebení, vyloučení mimořádných výnosů a nákladů přechodného charakteru, vyloučení výnosů a nákladů, které nesouvisejí s hlavní činností podniku, průměrování nepravidelných výnosů, vyloučení skrytých rezerv, úpravě o metodické změny aj. Propočet odhadovaného trvale udržitelného zisku Z je následující

$$Z = \sum w_t \times Z_t \quad (2.21)$$

kde Z_t je zisk v minulých obdobích upravený o korekce, w_t jsou váhy přiřazené jednotlivým obdobím, T je počet let zahrnutých do výpočtu.

Odhad hodnoty podniku na bázi trvalého zisku pak v případě perpetuity lze spočítat takto

$$V = \frac{Z}{R} \quad (2.22)$$

kde R jsou náklady kapitálu (kalkulovaná úroková míra).

V této podkapitole byly objasněny tři základní metody oceňování. Je vhodné pochopit významy a způsoby výpočtu a stanovení cen dle jednotlivých metod.

2.3 Shrnutí

V této kapitole byly vysvětleny všechny důležité pojmy týkající se oceňování nemovitostí. Také zde byly objasněny metody oceňování. Na této teorii bude postavena praktická část bakalářské práce.

3. ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU NEMOVITOSTI

V následující kapitole bude odůvodněn výběr dané nemovitosti a dále popsána samotná nemovitost z důvodu seznámení se s oceňovanou nemovitostí. K přiblížení obrazu o domu jsou pak v příloze přiloženy fotografie nemovitosti, viz příloha č. 1.

Oceňovaná nemovitost leží ve městě Kravaře ve Slezsku, okres Opava. Město má 6 831 obyvatel. Dům se nachází v blízkosti všech důležitých institucí města. Několik metrů od domu je nádraží, dále autobusová zastávka. Nedaleko je rovněž obchodní dům, pošta, lékařské středisko a tržnice. V těsné blízkosti se nachází základní škola se sportovním hřištěm, mateřská škola a družina.

Dům byl postaven v roce 1912. V okolí domu jsou převážně objekty pro bydlení. Dá se říct, že nemovitost se nachází ve vnitřním území obce. Obyvatelstvo v obci je bezproblémové, kriminalita je zde téměř nulová. Nezaměstnanost ve městě a okolí odpovídá průměru v kraji.

Majitel domu, pan Kurt Schiedek, v domě žil ve svém dětství, poté jej zdědil po svých rodičích. Jelikož všichni rodinní příslušníci majitele měli zajištěno své bydlení, rozhodl se pan Schiedek nemovitost opravit a následně pronajímat s tím, že později dům využije někdo z rodiny.

Nemovitost se nenachází v zátopové oblasti. Přesná adresa domu je Komenského 5/86, Kravaře, 747 21. Leží na parcele č. 534. Výměra zastavěné plochy domu a nádvoří je 278 m². Jedná se o rodinný dům. K domku přináleží plot, přístřešek na auto, venkovní úpravy, pozemek a trvalé porosty. Nemovitost je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava. Na dům se nevztahují žádná věcná břemena či nejsou nijak omezena vlastnická práva.

Rodinný domek je částečně podsklepený. Ve sklepě je kotelna, uhelna a sklady. V prvním nadzemním podlaží je kuchyň, 2 pokoje, WC a koupelna. Ve druhém nadzemním podlaží jsou 3 pokoje, spíž a malá komůrka s umyvadlem. To znamená, že dům obsahuje 2 bytové jednotky, je dvougenerační. Podlaží jsou spojena betonovým schodištěm.

Do domku je zaveden elektrický proud a voda. Splašky jsou odváděny do veřejné kanalizace. Součástí domu je i studna, ve které je voda. Studna ovšem není využívána.

Nemovitost je v současnosti obývána jen z části. Nájemníci žijí v prvním nadzemním podlaží. Druhé podlaží slouží pro úschovu věcí majitele domu.

Zahrada se nachází na parcele č. 533. Na zahradě o výměře 327 m² je pěstována zelenina, jako například brambory, mrkev či petržel. Nalezneme zde také zahradní keře, a to angrešt či

rybíz a dále dvě jabloně.

V roce 2010 majitel dokupoval část pozemku, který se nachází za zahradou. Tato plocha je zatím neoplocená ani není jinak využita. Zaujímá celkem 175 m².

Dům je postaven z cihel. Vytápěn je etážovým topením. Příslušenství v rodinném domě je ve standardním provedení. Celkově je stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Vedle nemovitosti, samostatně, stojí přístřešek na auto o ploše 31,92 m² (p. č. 533). Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním oknem. Má vstupní dveře a vjezd pro auto s dřevěnými vraty. Garáž je rovněž postavena z cihel. Slouží pro úschovu auta nájemníka a zahradního náčiní.

Tuto nemovitost jsem si vybrala z toho důvodu, že majitel, s nímž jsem v úzkém vztahu, si přál zjistit tržní hodnotu (obvyklou cenu) své nemovitosti. To znamená, že jsem měla dobrý přístup ke všem informacím, co se nemovitosti týkaly. Sama žiji v Kravařích, tak jsou mi známy podmínky, ve kterých se nemovitost nachází.

Od těch let, kdy majitel nemovitost zdědil, provedl na něm několik oprav. 10 let zpátky se udělala nová střecha. Rovněž byla opravena fasáda. Před třemi lety byly rekonstruovány elektrorozvody a vytápění. Loni se na vybrané části domu provedla izolace vůči zemní vlhkosti.

Zastavěná plocha sklepa je 41,42 m², prvního nadzemního podlaží 84,99 m², druhého nadzemního podlaží pak 85,36 m². Co se týče podkroví, to zabírá plochu 75 m² a zastřešení 37,5 m². První a druhé nadzemní podlaží jsou vysoké přibližně 3 metry. Celková zastavěná plocha tedy činí 738,40 m².

V současnosti v domě žije rodina s dítětem. Nájemné činí 4 500 Kč měsíčně. Tuto částku majitel domu stanovil pouze dle vlastního uvážení, nesestavoval ji nijak početně s ohledem na vynaložené náklady. Elektriku a plyn platí nájemníci sami.

Další podrobnosti, jako výpis z katastru, katastrální mapy, plánky domu jsou potom v přílohách č. 2, 3 a 4.

4. OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE JEDNOTLIVÝCH METOD

V této kapitole bude vybraná nemovitost oceněna dle jednotlivých metod, které byly podrobně probrány v teoretické části, to znamená dle metody nákladové, porovnávací a výnosové. Jedná se tedy o praktickou část bakalářské práce.

4.1 Metoda nákladová

U této metody bude nemovitost oceněna podle vyhlášky platné v roce 2010. Nejprve zde budou uvedeny obecné informace o nemovitosti, následně bude oceněna samotná nemovitost spolu s pozemkem, vedlejší stavbou, studnou a trvalými porosty. Nakonec bude vše zrekapitulováno a stanoví se výsledná cena nemovitosti.

A. Nález

1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Kravaře
Adresa nemovitosti: Komenského 86, 747 21 Kravaře
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Kravaře
Katastrální území: Kravaře ve Slezsku
Počet obyvatel: 6 831

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 78,2310 \text{ Kč/m}^2$, kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$). Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $78,23 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6.12 za přítomnosti vlastníka.

3. Obsah posudku

a) Ocenění

a₁) Rodinný dům

b) Vedlejší stavby

b₁) Přístřešek pro auto a zahradní náčiní.

c) Studny

c₁) Studna po pozemku č. 534

d) Porosty

- d₁) Trvalé porosty
e) Pozemky
e₁) Pozemky ve funkčním celku

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Ocenění

a₁) Rodinný dům - § 26a

Město Kravaře se nachází kousek od Opavy. Na pozemku se nachází rodinný dům, který byl postaven v roce 1912. Rodinný dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Dům je dvougenerační. Ve sklepech je kotelna, uhelna a sklady. V 1. nadpodlaží je kuchyň, 2 pokoje, koupelna a WC. Ve 2. nadzemním podlaží je kuchyň, 2 pokoje, spíž a koupelna. Betonové schodiště.

Před deseti lety byla vyměněna krytina střechy. Před třemi lety byla provedena rekonstrukce elektrorozvodů a vytápění.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	98 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a):	2 813,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

sklep:	$5,78 \cdot 5,19 + 4,84 \cdot 1,30 + 3,80 \cdot 1,35$	=	41,42 m ²
1. NP:	$10,00 \cdot 7,50 + 3,70 \cdot 2,70$	=	84,99 m ²
2. NP:	$10,00 \cdot 7,50 + 3,70 \cdot 2,80$	=	85,36 m ²
podkroví:	$10,00 \cdot 7,50$	=	75,00 m ²
zastřešení:	$10,00 \cdot 7,50 / 2$	=	37,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	41,42 m ²	1,90 m
1. NP:	84,99 m ²	3,05 m
2. NP:	85,36 m ²	2,93 m
podkroví:	75,00 m ²	0,47 m
zastřešení:	37,50 m ²	3,07 m

Obestavěný prostor:

sklep:	$(5,78*5,19+4,84*1,30+3,80*1,35)*(1,90)$	=	78,70 m ³
1. NP:	$(10,00*7,50+3,70*2,70)*(3,05)$	=	259,22 m ³
2. NP:	$(10,00*7,50+3,70*2,80)*(2,93)$	=	250,10 m ³
podkroví:	$(10,00*7,50)*(0,47)$	=	35,25 m ³
zastřešení:	$(10,00*7,50/2)*(3,07)$	=	115,13 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 738,40 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 84,99 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 324,27 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 3,82

Výpočet indexu cenového porovnání:**Index vybavení:**

Název znaku	č.	V _i
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Garáž samostatná na pozemku	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem - pozemky ve funkčním celku 780 m ²	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 98 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,687}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,03
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - vlivy zvyšující cenu - Dům není v zátopové oblasti - je na kopci.	III	0,05

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{1,190}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,687 * 1,190 * 1,000 = \mathbf{0,818}$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 2\,813,- \text{ Kč/m}^3 * 0,818 = 2\,301,03 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 2\,301,03 \text{ Kč/m}^3 * 738,40 \text{ m}^3 = 1\,699\,080,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{1\,699\,080,55 \text{ Kč}}}}$$

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	7,10	100,00	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100,00	0,46	3,73
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	50,00	1,00	1,50
	S	3,00	50,00	1,00	1,50
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů:					88,53

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,8853

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,8853
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1210
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8400

Základní cena upravená = 1 971,61 Kč/m³

Plná cena: 127,68 m³ * 1 971,61 Kč/m³ = 251 735,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 98 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 128 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 98 / 128 = 76,563 % - 192 735,99 Kč

Přístřešek pro auto a zahradní náčiní. - zjištěná cena = 58 999,17 Kč

c) Studny**c₁) Studna po pozemku č. 534 - § 9**

Studna se nachází na pozemku p. č. 534. Studna je kopaná, čerpadlo je tam elektrické, ale protože je studna nepoužívaná, tak je vypojené. Hloubka studny je 10 metrů a průměr 1 metr. Stáří study je stejné jako domu (byla vykopána v době stavby domu). Studna je v relativně dobrém stavu a při provedení nezbytných hygienických opatření se dá předpokládat, že může být uvedena do provozu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m	*	1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m	*	3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks	*	10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč

Základní cena celkem	=	39 580,- Kč
----------------------	---	-------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,2960
--	---	--------

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8400
--	---	--------

Studna neslouží trvale svému účelu:	*	0,2000
-------------------------------------	---	--------

Plná cena	=	15 267,11 Kč
-----------	---	--------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 98 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 118 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 98 / 118 = 83,051 \%$	-	12 679,49 Kč
--	---	--------------

Studna po pozemku č. 534 - zjištěná cena	=	<u>2 587,62 Kč</u>
---	---	---------------------------

d) Porosty**d.) Trvalé porosty**

Jabloně - dobrá péče-plodí však již méně.

Angrešty - vysoká plodnost.

Nacházejí se na pozemku p. č. 533.

Ovocné dřeviny: příloha č. 34

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
Jabloň - Vk nebo Pk	30	2 ks	1 402,00	-20%	1 121,60	2 243,20
Angrešt	10	2 ks	73,00	+10%	80,30	160,60
Součet						2 403,80
Koeficient prodejnosti K_p :					*	1,00
Celkem - ovocné dřeviny						2 403,80
Trvalé porosty - zjištěná cena					=	<u>2 403,80 Kč</u>

e) Pozemky

e.) Pozemky ve funkčním celku - § 27 - § 32

Pozemky ve funkčním celku se nacházejí v obci Kravaře. Město Kravaře se nachází kousek od Opavy. Pozemky jsou situovány v okrajové části města. Poblíž je základní škola, školní hřiště, zdravotní středisko, nádraží, nákupní centrum. Nedaleko se nachází sportovní centrum s aquaparkem. Pozemky se nacházejí ve výše položené oblasti města Kravař, nejsou v zátopové oblasti.

Stavební pozemek par. číslo 534 má 278 m². Zahrada par. číslo 533 má 327 m². Ostatní plocha par. číslo 4432/18 má 175 m².

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
stavební pozemek	534	278,00	78,23	21 747,94
Součet				21 747,94
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			80 %	
Úprava ceny celkem			80 % +	17 398,35
Mezisoučet				39 146,29
2.6. negativní účinky okolí			-2 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			8 % +	3 131,70
Mezisoučet				42 277,99
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8400
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				77 170,86

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 78,23 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	533	327,00	78,23	25 581,21
ostatní plocha	4432/18	175,00	78,23	13 690,25
Součet				39 271,46
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			80 %	
Úprava ceny celkem			80 % +	31 417,17
Mezisoučet				70 688,63
2.6. negativní účinky okolí			-2 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			8 % +	5 655,09
Mezisoučet				76 343,72
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8400
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem

55 740,69

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena

= 132 911,55 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	=	1 699 080,55 Kč
b) Přístřešek pro auto a zahradní náčiní.	=	251 735,16 Kč
c) Studna po pozemku č. 534	=	15 267,11 Kč
d) Trvalé porosty	=	2 403,80 Kč
e) Pozemky ve funkčním celku	=	132 911,55 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem

2 101 398,17 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí

2 101 400,- Kč

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	=	1 699 080,55 Kč
b) Přístřešek pro auto a zahradní náčiní.	=	58 999,17 Kč
c) Studna po pozemku č. 534	=	2 587,62 Kč
d) Trvalé porosty	=	2 403,80 Kč
e) Pozemky ve funkčním celku	=	132 911,55 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

1 895 982,69 Kč

Výsledná cena nemovitosti zjištěná nákladovou metodou dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je 1 895 982,69 Kč.

4.2 Metoda porovnávací

Byly získány informace o inzerovaných a jedné prodané nemovitosti v oblasti, kde se oceňovaná nemovitost nachází. Srovnávací objekty jsou stejného druhu a podobné výměry. U každé nemovitosti je známá požadovaná resp. sjednaná cena. Tyto údaje byly získány z realitní kanceláře a z internetové inzerce.¹⁴

Metod porovnání nemovitosti je mnoho. Byla vybrána přímá metoda, protože se porovnávají celkové ceny objektů. U tohoto ocenění se potom postupovalo podle metody porovnání pomocí indexu odlišnosti dle Bradáče¹⁵, která byla vysvětlena v teoretické části. Zjištěná cena byla upravena koeficientem redukce na pramen ceny. Koeficient je dán následovně: skutečná kupní cena: $K = 1,00$ u inzerce přiměřeně nižší; v případě rezervace nabídky: $K = 0,9$; v ostatních případech: $K = 0,85$).

Pro srovnání byla zvolena kritéria, která jsou považována za významná na základě odborné literatury (viz Bradáč). Hodnotí se jednotlivá kritéria u srovnávacího a oceňovaného objektu a přidělují se jim přiměřeně koeficienty v daném rozpětí. Koeficienty byly u daných kritérií přiřazeny dle vlastního uvážení. Zpravidla je pro průměrnou hodnotu kritéria zvolen dílčí koeficient v hodnotě rovné 1,00; lepší hodnocení kritéria bude zohledněno koeficientem nad 1,00, horší pak pod 1,00. Celkový koeficient se pak získá součinem dílčích koeficientů. Konečnou cenu potom stanovíme tak, že cenu po redukcí vydělíme celkovým koeficientem..

Kritéria zvolená pro porovnávání cen nemovitostí:

- Koeficient K1: poloha nemovitosti – poloha srovnávacího objektu (lepší $K1 > 1$, horší $K1 < 1$)
- Koeficient K2: velikost stavby – velikost srovnávacího objektu (větší $K2 > 1$, menší $K2 < 1$)
- Koeficient K3: technický stav – stav srovnávacího objektu celkově (lepší $K3 > 1$, horší $K3 < 1$)
- Koeficient K4: vybavení stavby - vybavení srovn. objektu celkově (lepší $K4 > 1$, horší $K4 < 1$)
- Koeficient K5: velikost pozemku – pozemek srovnávacího objektu celkově (lepší $K6 > 1$, horší $K6 < 1$)

14 SREALITY, Reality a nemovitosti z celé ČR, [cit. 2011-04-07]. Dostupné z WWW: <http://www.sreality.cz/>

15 Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy, Linde Praha, 2004, s. 146

Koeficient K6: příslušenství stavby – vedlejší stavby, příslušenství srovnávacího objektu celkově (lepší $K5 > 1$, horší $K5 < 1$)

První tři srovnávací nemovitosti jsou nabízené, poslední nemovitost je prodaná.

Objekt č. 1

Název:	RD, ulice Slámová, Kravaře
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3
Podlaží umístění:	Přízemí
Plocha zastavěná:	128 m ²
Plocha užitná:	260 m ²
Plocha podlahová:	260 m ²
Plocha pozemku:	592 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Elektřina:	380V
Doprava:	Autobus
Zařízení:	Ne



Zdroj: vlastní fotografie

Popis: Dvougenerační RD na okraji obce Kravaře o dispozici 3+1 a 4+1 s garáží. Zahrada s ovocnými stromy, volný ihned, nutná rekonstrukce.

Požadovaná cena nebo kupní cena		2 350 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85
Cena po redukcii		1 997 500,00 Kč
Koeficient 1	Poloha – dům se nachází na okraji obce	0,85
Koeficient 2	Velikost – dům je větší, než oceňovaná nemovitost	1,10
Koeficient 3	Technický stav a opotřebení – nutná rekonstrukce	0,85
Koeficient 4	Vybavení – dům není vybaven	0,80
Koeficient 5	Pozemek – je větší, než u oceňované nemovitosti	1,05
Koeficient 6	Příslušenství – garáž, standardní příslušenství	1,00
Celkový koeficient		0,6676
Konečná cena		2 992 061,00 Kč

Objekt č. 2

Název:	RD, ulice Vyhlídalova, Kravaře
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Podlaží umístění:	Přízemí
Plocha zastavěná:	82 m ²
Plocha užitná:	110 m ²
Plocha podlahová:	110 m ²
Plocha pozemku:	206 m ²
Rok rekonstrukce:	2007
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Kanalizace
Elektřina:	380V
Doprava:	Autobus
Zařízený:	Ano



Zdroj: vlastní fotografie

Popis: Nabízíme k prodeji RD 4+1 s hospodářskou budovou a venkovní pergolou v Kravařích na ulici Vyhlídalova. Spodní patro po kompletní rekonstrukci, plně vybaveno- obývací pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna, nové rozvody vody, el. energie, obecní kanalizace. Horní patro určeno k rekonstrukci- 2 místnosti. Velmi klidná lokalita, v blízkosti zámek a golfové hřiště, dobrá dostupnost do Opavy i Ostravy.

Požadovaná cena nebo kupní cena		1 999 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85
Cena po redukci		1 699 150,00 Kč
Koeficient 1	Poloha – dům leží v zapadlé jednosměrné ulici	0,95
Koeficient 2	Velikost – je menší, než oceňovaná nemovitost	0,90
Koeficient 3	Technický stav a opotřebení – rekonstrukce h.patra	0,95
Koeficient 4	Vybavení – standardní vybavení	1,00
Koeficient 5	Pozemek – malá zahrada a dvorek	0,90
Koeficient 6	Příslušenství – hosp.budova a pergola, není garáž	1,05
Celkový koeficient		0,7676
Konečná cena		2 213 588,00 Kč

Objekt č. 3

Název: RD, ulice Hlučinská, Kravaře – Kouty
 Budova: Cihlová
 Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Centrum obce
 Typ domu: Přizemní
 Podlaží počet: 1
 Počet bytů: 1
 Plocha zastavěná: 110 m²
 Plocha užitná: 200 m²
 Plocha podlahová: 100 m²
 Plocha pozemku: 1 700 m²
 Plocha zahrady: 1 200 m²
 Rok kolaudace: 2000



Voda: Dálkový vodovod
 Topení: Lokální elektrické
 Plyn: Plynovod
 Odpad: Kanalizace
 Elektřina: 230V
 Komunikace: Asfaltová

Zdroj: vlastní fotografie

Popis: Exkluzivní prodej rodinného domu se čtyřmi místnostmi, který sloužil v minulosti jako prodejna masných výrobků. Dům lze využít k těmto, či podobným účelům nebo upravit jako rodinný domek k bydlení. Obytná plocha 100 m² lze zdvojnásobit patrovou přístavbou. K domu patří ještě velká zahrada, celková plocha pozemku je 1700 m². Vedle domu je stavba určená pro úschovu zboží, možnost předělání na garáž.

Požadovaná cena nebo kupní cena	1 295 000,00 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny	0,85	
Cena po redukci	1 100 750,00 Kč	
Koeficient 1	Poloha – dům se nachází u hlavní cesty	0,85
Koeficient 2	Velikost – menší, než oceňovaná nemovitost	0,90
Koeficient 3	Technický stav a opotřebení – nutná úprava na RD	0,90
Koeficient 4	Vybavení – dům není vybaven	0,80
Koeficient 5	Pozemek – velká zahrada	1,20
Koeficient 6	Příslušenství – chybějící garáž, využitelná stavba	0,85
Celkový koeficient		0,5618
Konečná cena		1 959 327,00 Kč

Objekt č. 4

Název: RD, Koberžice
 Budova: Cihlová
 Stav objektu: Mírně podstandardní stav
 Umístění objektu: Klidná část obce
 Typ domu: Patrový
 Podlaží počet: 2
 Počet bytů: 2
 Plocha podlahová: 154 m²
 Plocha pozemku: 1 204 m²
 Topení: Ústřední



Zdroj: vlastní fotografie

Popis: Rodinný dům, postaven v roce 1974, plně podsklepený. V každém podlaží byt 3+1. Dřevěná okna a podlahy, ocelové radiátory, kotel na tuhá paliva. Pouze byt v 1. NP je schopen okamžitého užívání. Kuchyň není vybavena vůbec, koupelna vyžaduje částečnou rekonstrukci.

Požadovaná cena nebo kupní cena		1 600 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		1
Cena po redukcii		1 600 000,00 Kč
Koeficient 1	Poloha – klidná část obce	1,00
Koeficient 2	Velikost – zhruba stejná, jako u oceňovaného domu	1,00
Koeficient 3	Technický stav a opotřebení – nutná rekonstrukce	0,80
Koeficient 4	Vybavení – dům není vybaven	0,75
Koeficient 5	Pozemek – větší, než u oceňované nemovitosti	1,10
Koeficient 6	Příslušenství – chybějící garáž	0,75
Celkový koeficient		0,4950
Konečná cena		3 232 323,00 Kč

Shrnutí:

Objekt č.	1	2	3	4
Požadovaná cena nebo cena kupní	2 350 000	1 999 000	1 295 000	1 600 000
Koeficient redukce na pramen	0,85	0,85	0,85	1,00
Cena po redukci	1 997 500	1 699 150	1 100 750	1 600 000
K1	0,85	0,95	0,85	1,00
K2	1,10	0,90	0,90	1,00
K3	0,85	0,95	0,90	0,80
K4	0,80	1,00	0,80	0,75
K5	1,05	0,90	1,20	1,10
K6	1,00	1,05	0,85	0,75
Celkový koeficient	0,6676	0,7676	0,5618	0,4950
Konečná cena	2 992 061	2 213 588	1 959 327	3 232 323

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:	
Maximální:	3 232 323
Minimální:	1 959 327
Průměrná:	2 595 825
$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{max}} - CO_{\text{min}})]$	2 404 876

Při těchto výpočtech jsem postupovala dle metodiky z Bradáče, konkrétně porovnání pomocí indexu odlišnosti. U této metody je na závěr výpočtu používáno odhadu podle metodiky České spořitelny, a.s., tedy průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima. Po zaokrouhlení dostáváme porovnávací hodnotu ve výši 2 405 000 Kč.

4.3 Metoda výnosová

Ke zjištění výnosové hodnoty nemovitosti se použije metoda DCF-Equity. Pro výpočet je nutné nejprve stanovit výši volných peněžních toků vlastního kapitálu, tedy *FCFE*. Vychází se ze vzorce 2.12. Čistý provozní výnos u pronajímané nemovitosti zahrnuje příjmy plynoucí z pronájmu, fixní a variabilní náklady. Podrobně jsou tyto položky uvedeny v tabulce č. 4.1. Výpočty jsou pro roky 2008-2014. Roky 2008 a 2009 nám tedy umožňují náhled do minulosti, následné výpočty pro rok 2010-2014 jsou potřebné z toho důvodu, že výnosová metoda počítá s budoucími příjmy. Zjištěné hodnoty v těchto letech potom budou diskontovány do roku 2010, který považujeme za základní.

Tabulka č. 4.1 : Výpočet volných peněžních toků vlastního kapitálu

roky		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Hrubý potenciální příjem		54 000	54 000	54 000	54 000	60 000	60 000	60 000
	odpočet výpadků a ztrát 5% z hrubého provozního výnosu	2 700	2 700	2 700	2 700	3 000	3 000	3 000
Efektivní hrubý příjem		51 300	51 300	51 300	51 300	57 000	57 000	57 000
Fixní provozní náklady		639	639	775	775	775	775	775
	daň z nemovitosti							
	pojištění nemovitosti	1 400	1 400	1 400	2 000	2 000	2 000	2 000
Variabilní náklady		1 500	2 000	1 500	1 000	1 000	1 000	1 000
	správní náklady							
	náklady na služby	0	0	0	0	0	0	0
	voda							
	plyn	0	0	0	0	0	0	0
	elektrina	0	0	0	0	0	0	0
	odvoz odpadu	0	0	0	0	0	0	0
	ČOV	0	0	0	0	0	0	0
	náklady na údržbu a opravy	200	200	200	200	200	200	200
	jiné náklady (vandalismus)	0	0	0	0	0	0	0
Náklady celkem		3 739	4 239	3 875	3 975	3 975	3 975	3 975
Čistý provozní výnos		47 561	47 061	47 425	47 325	53 025	53 025	53 025
Odpisy		25 100	25 100	25 100	25 100	25 100	25 100	25 100
- Δ ČPK		0	0	0	0	0	0	0
+ čerpání úvěru		0	0	0	0	0	0	0
- splátky úvěru		0	0	0	0	0	0	0
- investice		35 000	2 000	50 000	40 000	10 000	5 000	5 000
Volné peněžní toky vlastního kapitálu - FCFE		-12 539	19 961	-27 675	-17 775	17 925	22 925	22 925

Zdroj: vlastní výpočty

Hrubý potenciální příjem představuje výnosy z nájmu. Do roku 2011 je tato částka konstantní. V roce 2012 majitel zvažuje zvýšit nájem o 500 Kč měsíčně. U odpočtu výpadků a ztrát je nastaveno 5%. Výše se stanovila tak, že nemovitost je již pronajímána 10 let, nyní jsou v ní 3. nájemníci a vždy výpadek, než se našli noví, trval zhruba 2 měsíce. To znamená, nemovitost je pronajímána 120 měsíců a celkem 4 měsíce trval výpadek. Po odečtení výpadků a

ztrát od hrubého výnosu dostaneme efektivní hrubý příjem.

Daň z nemovitosti zahrnuje jak daň ze samotného domu, tak i ze zahrady a všech pozemků náležících k domu. Město Kravaře při výpočtu daně z nemovitosti nevyužívá místní koeficient, řídí se dle zákona o dani z nemovitosti platného pro daný rok. Výše pojistného byla zjištěna z pojistných smluv.

Pod položkou správní náklady si můžeme představit náklady na dojíždění majitele k pronajímané nemovitost nebo náklady spojené s pronajímáním. Tyto náklady byly nejvyšší v roce 2009, a to z důvodu problémů s nájemníky, kteří neplatili složenky a vznikaly tak vedlejší náklady. Náklady na služby, odvoz odpadu a poplatky za čističku odpadních vod platí nájemníci, proto jsou nulové. Náklady na údržbu a opravy jsou nízké, většinu oprav si nájemníci obstarávají sami. Vandalismus je nulový, dům se nachází v bezproblémové oblasti.

Celkové náklady jsou potom součtem fixních a variabilních nákladů. Po odečtení celkových nákladů od čistého provozního výnosu dostaneme čistý provozní výnos.

Odpisy byly stanoveny tím způsobem, že se současná hodnota nemovitosti diskontovala na rok 2000, tedy rok, kdy se začala nemovitost pronajímat a z této částky se potom vypočítala výše odpisů. Jako současná hodnota byla použita hodnota nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem.

$$\frac{2\,405\,000}{(1+0,05)^{10}} = 1\,476\,461 \text{ Kč}$$

Z této částky (předpokládáme, že je to hodnota domu v roce 2000) potom byly vypočteny odpisy rovnoměrným způsobem. Rodinný dům patří do 5. odpisové skupiny. Výsledná hodnota nakonec byla podělena dvěma, jelikož je pronajímána pouze polovina domu.

ČPK je roven nule, protože u tohoto druhu podnikání (pronajímání nemovitosti) neexistují oběžná aktiva ani dlouhodobé zdroje financování.

Majitel po celou dobu pronajímání nečerpal žádný úvěr a ani do budoucna o tomto způsobu financování neuvažuje, proto čerpání i splátky jsou nulové.

Co se týká investic, v roce 2008 byly na domě provedeny nové elektrické rozvody a topení. V roce 2009 bylo investováno pouze do nového plotu. Rok 2010 měl nejvyšší investice, na domě proběhla izolace proti zemské vlhkosti a vybudována nová přípojka na veřejnou kanalizaci. V tomto roce se majitel chystá koupit nový plynový pec. Na rok 2012 je potom v plánu menší oprava střechy. V dalších letech jsou investice nastaveny odhadem a konstantně, jelikož není ještě známa jejich přesná výše.

Po odečtení těchto položek od čistého nájmu, dostaneme výši volných peněžních toků vlastního kapitálu FCFE.

Poté je třeba stanovit náklady vlastního kapitálu R_E dle vzorce 2.13. Pracujeme zde pouze s vlastním kapitálem a aktivy, tedy částkou 2 405 000 Kč. Toto je hodnota domu zjištěná porovnávací metodou. Bankovní úvěry nemá majitel žádné, tudíž i úrok je nulový. Obligace jsou rovněž rovny nule.

$$R_E = \frac{(9,2\% \times \frac{2405000}{2405000} - (1 - 0,19) \times \frac{0}{(0+0)} \times (\frac{2405000}{2405000} - \frac{2405000}{2405000}))}{(\frac{2405000}{240500})}$$

$$R_E = \frac{(9,2\% \times 1 - 0)}{1} = 9,2\%$$

Náklady celkového kapitálu nezadluženého objektu $WACC_U$ byly stanoveny dle vzorce 2.14.

Hodnota R_F , bezrizikové úrokové míry, se určila podle úrokové míry třicetiletých státních dluhopisů ČR a činí 4,2%. Tuto úrokovou míru jsme získali ze stránek burzy cenných papírů Praha.

U rizikové přírážky $R_{podnikatelké}$ se porovnává ukazatel $EBIT / A$ s ukazatelem XI . Ten je definován dle vzorečku 2.16.

$$XI = \frac{2405000 + 0 + 0}{2405000} \times \frac{0}{0 + 0} = 0$$

Jako $EBIT$ použijeme roční výnosy z nájemného. Výpočet potom vypadá následovně: 54 000 / 2 405 000. Ve výsledku to dělá 0,02. $EBIT / A > XI$, tedy $R_{podnikatelké} = 0\%$.

Riziková přírážka finanční stability $R_{finstab}$ vychází z ukazatele celkové likvidity $OA /$ krátkodobé závazky. Jelikož majitel nemá žádná oběžná aktiva ani krátkodobé závazky, je tento ukazatel roven nule. Tedy $R_{finstab} = 0\%$.

Riziková přírážka R_{LA} zohledňuje úplatné zdroje UZ . V našem případě jsou úplatné zdroje složeny pouze z vlastního kapitálu, tedy 2 405 000 Kč. Je-li $UZ < 100$ mil. Kč, pak $R_{LA} = 5 \%$.

Po dosazení rizikových přírážek do vzorce 2.14 vypadá výpočet následovně:

$$WACC_U = 4,2 + 0 + 0 + 5 = 9,2 \%$$

Nyní, když už známe hodnotu volných peněžních toků i nákladů vlastního kapitálu, se spočítá diskontovaná hodnota výnosu. Hodnoty volných peněžních toků v následujících letech musíme diskontovat na současnou hodnotu viz vzoreček. U roku 2014 se použije perpetuita. Po dosazení do vzorce pro současnou hodnotu pak výpočet vypadá takto:

$$PV = -27\,675 + \frac{-17\,775}{(1 + 0,092)^1} + \frac{17\,925}{(1 + 0,092)^2} + \frac{22\,925}{(1 + 0,092)^3} + \frac{\frac{22\,925}{0,092}}{(1 + 0,092)^4}$$

$$PV = -27\,675 - 16\,278 + 15\,032 + 17\,605 + 175\,239 = 163\,923 \text{ Kč.}$$

Hodnota nemovitosti zjištěná výnosovou metodou tedy činí 163 923 Kč.

4.4. Shrnutí

V této kapitole byly na vybrané nemovitosti uplatněny všechny tři základní metody oceňování.

Metoda nákladová vychází z nákladů potřebných na postavení nemovitosti. Zde byla oceněna nemovitost spolu s pozemkem, vedlejší stavbou, studnou a trvalými porosty. U této metody byla nutná znalost nemovitosti, veškerých jejích parametrů a okolí.

U metody porovnávací byly z inzerce a realitní kanceláře získány informace o podobných nemovitostech nabízených resp. prodaných v okolí oceňovaného domu. Následně byla získaná data srovnána s daty nemovitosti oceňované a po propočtech stanovena porovnávací hodnota nemovitosti.

Ke zjištění hodnoty výnosovým způsobem bylo použito metody diskontovaných peněžních toků DCF – Equity. Metoda je postavená na výnosech z pronájmu nemovitosti a celkové hodnotě objektu. Takto získaná hodnota je nejdůležitější pro vlastníka, jelikož mu usnadňuje rozhodování, zda si nemovitost dále ponechat nebo ji prodat.

5. VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

Následuje shrnutí všech získaných hodnot. Jak je vidět v tabulce č. 5.1, zjištěné hodnoty dle jednotlivých metod se dosti různí.

Náklady na znovupostavení této nebo obdobné nemovitosti snížené o opotřebení činí 1 895 982,69 Kč. To nám dává hodnotu nákladovou.

Nejvěrohodnější je potom hodnota nemovitosti zjištěná porovnávací metodou. Zohledňuje současný stav ekonomiky, vliv okolí, situaci na trhu. Poptávka po domech v oblasti, kde se dům nachází, je dosti vysoká. I proto je tato hodnota nejvyšší ze všech tří zjištěných.

Pro vlastníka pronajímané nemovitosti je potom nejdůležitější hodnota zjištěná výnosovým způsobem. V tomto případě vyšla výnosová hodnota hodně nízká. Z velké části je to zapříčiněno tím, že majitel pronajímá jen 1. nadzemní podlaží, tedy polovinu domu. Vznikají zde velké náklady obětované příležitosti.

Tabulka č. 5.1 : Rekapitulace výsledků

Hodnota dle metody ocenění	Hodnota v Kč
Nákladová hodnota	1 895 982,69 Kč
Porovnávací hodnota	2 405 000,00 Kč
Výnosová hodnota	163 923,00 Kč

Zdroj: vlastní úprava

Z těchto výsledků doporučujeme nemovitost prodat, protože jak jsme zjistili, cena nemovitosti na trhu (porovnávací hodnota) je mnohonásobně vyšší než cena, která vyšla výnosovou metodou. Pokud by tomu bylo naopak, tedy výnosová hodnota by byla větší než porovnávací, určitě by bylo vhodné si dům ponechat a nadále pronajímat.

Jestliže vlastník i tak nebude chtít nemovitost prodat, měl by zvýšit nájemné na úroveň obvyklého nájemného v oblasti nebo pronajmout i druhou část domu.

6. ZÁVĚR

Tématika oceňování nemovitosti mne dosti zaujala. Zajímám se o domy jako takové a ráda bych se této problematice v budoucnu věnovala. Věřím, že získané informace pro mě budou do budoucna velkým přínosem. Získala jsem obecný přehled o nemovitostech a o tom, jak se dají ocenit.

Bakalářská práce obsahuje šest kapitol. V úvodu byla nastíněna problematika oceňování a zákony, kterými se tento proces v České republice řídí. Ve druhé kapitole byly objasněny základy pojmy spojené s oceňováním a vysvětleny metody oceňování spolu s výpočty. Třetí kapitola potom zahrnuje odůvodnění výběru nemovitosti. Praktická část je obsažena ve čtvrté kapitole. Vybraná nemovitost zde byla oceněna všemi třemi metodami. V páté, předposlední, kapitole jsou celkově zhodnoceny výsledky, ke kterým se došlo v předchozí kapitole a objasněny rozdíly mezi zjištěnými hodnotami.

Cílem mé bakalářské práce bylo ohodnotit vybranou pronajímanou nemovitost a to třemi metodami, které se v České republice k oceňování používají.

Metoda nákladová vychází z nákladů, které by byly potřebné na postavení dané resp. obdobné nemovitosti. Jsou zde velmi důležité parametry domu tedy m^2 , m^3 , konstrukce, vybavení, příslušenství, zastavěné plochy apod. Musela jsem do výpočtu přesně zadat veškeré rozměry domu a bylo nezbytné velmi dobře znát i okolí a město, kde se dům nachází. U této metody jsem nejvíce ocenila to, že mi byly zpřístupněny veškeré informace a výměry domu, včetně projektové dokumentace.

Metodou porovnávací byla stanovena cena na základě vybraných domů. Z internetové inzerce jsem si zjistila informace o nabídkách nemovitostí v okolí Kravař a následně vybrala 3 nejvíce podobné domy tomu oceňovanému. Rovněž jsem z realitní kanceláře získala informace o jedné prodané nemovitosti v této lokalitě. Nemovitosti jsem nafotila a zjistila, v jakém jsou stavu. Všechny takto získaná data jsem porovnávala s oceňovanou nemovitostí podle mnou stanovených kritérií. Výsledná cena potom byla průměrem z upravených cen.

Nejtěžnější byla metoda výnosová. Na nemovitost se nahlíželo jako na aktivum, které je schopné generovat majiteli důchod. Výnosová hodnota je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu diskontovaných na současnou hodnotu. Hodnota byla stanovena pomocí metody diskontovaných peněžních toků vztahující se na vlastní kapitál (metoda DCF–Equity). Častěji se tato metoda využívá při zjišťování hodnoty podniku, v této práci však byla použit a přepočítána na nemovitost. U tohoto způsobu ocenění se započítávaly výnosy plynoucí z pronájmu nemovitosti, všechny náklady, odpisy a investice. Dále se

stanovily náklady kapitálu a pomocí diskontování byla zjištěna hodnota nemovitosti.

Zjištěná hodnota nemovitosti byla dle daných metod odlišná. V praxi se nejčastěji přihlíží na metodu porovnávací, protože ta přesně mapuje ceny domů v dané oblasti a za aktuální ekonomické situace. Jinak vysoké budou hodnoty nemovitostí ve větším městě, jinak na vesnici. Také z pohledu ekonomické vyspělosti daného kraje se budou hodnoty lišit. To vše platí ale jen v takovém případě, že máme dostatek dat z trhu. Zbylé dvě metody tyto hlediska nezohledňují, což jim tedy dosti ubírá na reálnosti zjištěné hodnoty domu. Dá se tedy říct, že metodu porovnávací doplňují. Ovšem jak již bylo řečeno, z pohledu majitele pronajímané nemovitosti je nejdůležitější hodnota zjištěná metodou výnosovou.

Cíl bakalářské práce byl splněn a já jsem obohacena o velmi cenné zkušenosti.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje

BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti*. 4. vyd. Praha: Linde, 2007. 710 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

DLUHOŠOVÁ, D. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2008. 192 s. ISBN 978-80-86929-44-6.

JANÁČKOVÁ, H. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České Republice*. 1. vyd. Slezská univerzita v Opavě Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0.

WOLVERTON, M.; WANG, K. *Real estate valuation theory*. 8 th ed. United States: Kluwer Academic Publishers, 2002. 430 s. ISBN 0-7923-7663-3.

Zákony

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Vyhláška č. 3/2008 Sb. v platném znění předpisu č. 364/2010 Sb.

Internetové zdroje

SREALITY, Reality a nemovitosti z celé ČR, [cit. 2011-04-07]. Dostupné z WWW: <http://www.sreality.cz/>

HYPOINDEX.CZ, Oceňování nemovitosti z pohledu bank a pojišťoven, [cit. 2011-03-10]. Dostupné z WWW: <http://www.hypindex.cz/clanky/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>

BURZA CENNÝCH PAPÍRŮ PRAHA, st. dluhop. 4,20/36 [cit. 2011-04-15]. Dostupné z WWW: <http://www.pse.cz/Cenne-Papiry/Detail.aspx?isin=CZ0001001796#KL>

SEZNAM ZKRATEK

A – opotřebení nebo také aktiva

BÚ - bankovní úvěry

ČPK – čistý pracovní kapitál

D - odúročený cizí kapitál

DCF - metoda diskontovaných peněžních toků (Discounted Cash Flow)

DDM - dividendový diskontní model (Dividend Discount Model)

E - vlastní kapitál

EBIT – zisk před odečtením úroků a daní

FCF - volné peněžní toky

FCFE - volné peněžní toky vztahující se pouze k vlastnímu kapitálu

FCFF - volný peněžní tok pro vlastníky i věřitele

FV – budoucí hodnota

i – úroková sazba

I - index přepočtu cenových úrovní

I_0 - indexu oceňovaného objektu

I_p - index polohy

IS - index srovnávacího objektu

I_T - index trhu

I_v - index vybavení

JC - jednotková cena srovnávacího objektu

JCO - jednotková cena oceňovaného objektu

JCP_i . standardní jednotková cena odvozená z objektu i

JCS - jednotková cena srovnatelného objektu

KB - koeficient vlivu vybavení stavby

KV - koeficient vlivu výšky podlaží

KZP - koeficient vlivu zastavěné plochy

OA – oběžná aktiva

OBL – obligace

P - perpetuita

PDŽ - předpokládaná doba životnosti

PV – současná hodnota

Q - součinitel okamžitého stavu předpokládané doby životnosti

R - náklady kapitálu

R_D - jsou náklady na úročený cizí kapitál

RD – rodinný dům

R_E - náklady vlastního kapitálu

R_F - bezriziková úroková míra

$R_{finstab}$ - riziková přírážka za riziko vyplývající z finanční stability

R_{LA} - riziková přírážka za velikost objektu

$R_{podnikatelké}$ - riziková přírážka za obchodní podnikatelské riziko

S - stáří stavby ke dni, ke kterému se provádí ocenění

SJTC - metoda standardní jednotkové tržní ceny

STC - metoda tržní ceny

t - je sazba daně z příjmu

T - počet let zahrnutých do výpočtu nebo také zbývající životnost stavby

TH - technická hodnota stavby

Ú – úroky

UZ - úplatné zdroje

V - hodnota

VK - vlastní kapitál.

VRN - vedlejší rozpočtové náklady

WACC - náklady celkového kapitálu

$WACC_U$ - jsou náklady celkového kapitálu nezadluženého objektu

w_t - váhy přiřazené jednotlivým obdobím

XL - mezní hodnota likvidity

Z - zisk

Z - životnost stavby

ZP - zastavěná plocha všech podlaží

ZP1 - zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží

Z_t - zisk v minulých obdobích upravený o korekce

ZZ - základní (tabulková) životnost stavby

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. autorský zákon, zejména § 35 užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

.....

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Fotografie nemovitosti

Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitosti

Příloha č. 3 – Katastrální mapa

Příloha č. 4 – Projektová dokumentace

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Fotografie nemovitosti



Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2010 11:45:58

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0805 Opava Obec: 507580 Kravaře
Kat.území: 674231 Kravaře ve Slezsku List vlastnictví: 1108
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Schiedek Kurt, Lelkova 194/31, Kravaře, 747 21 Kravaře u Hlučína	361202/460	

B Nemovitosti					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
533	327	zahrada		zemědělský půdní fond	
534	278	zastavěná plocha a nádvoří			
4432/18	175	ostatní plocha	jiná plocha		

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Kravaře, č.p. 86	rod.dům				534

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Vztah pro Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela:	533	Z-6338/2007-806
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		

Listina

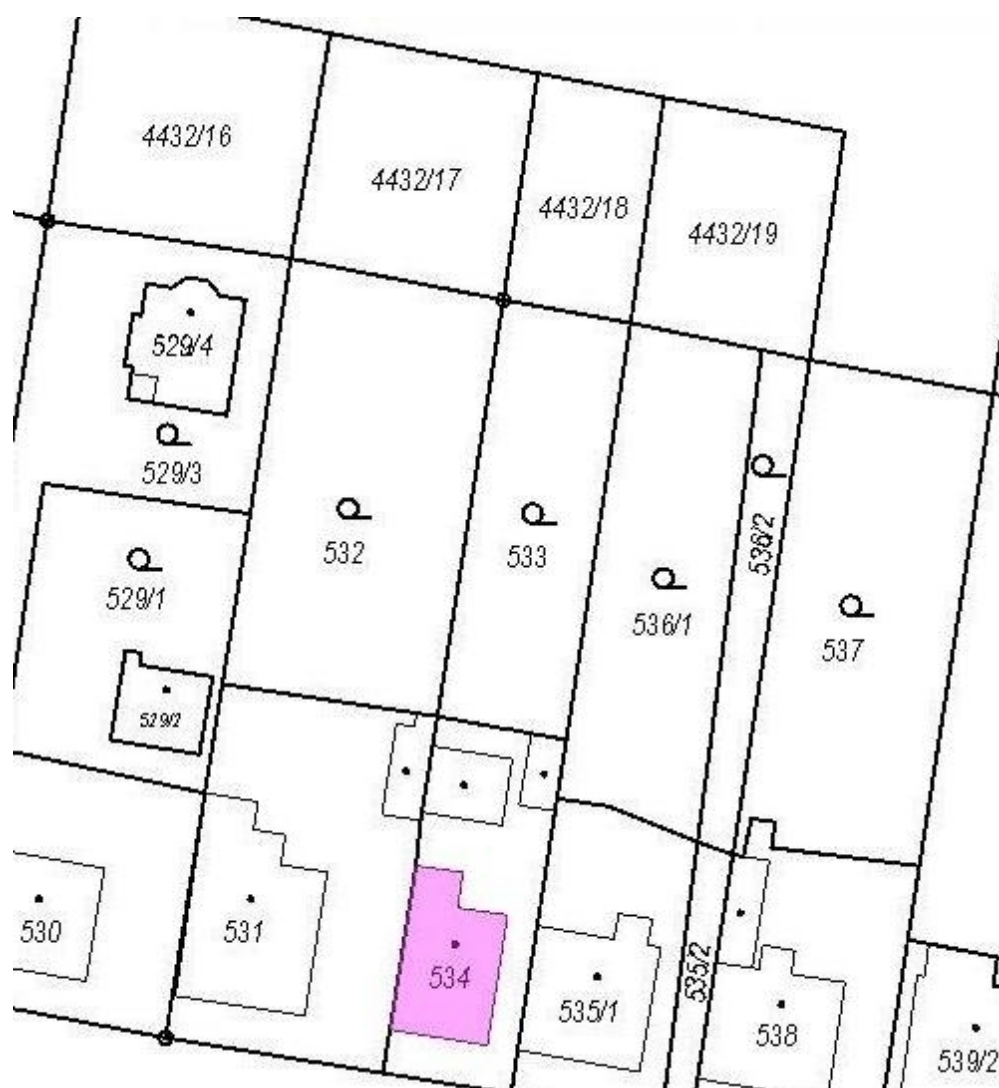
o Rozhodnutí o dědictví D 302/1990 Rozhodnutí St.not.v Opavě ze dne 30.4.1991
POLVZ:218/1991 Z-7200218/1991-806
Pro: Schiedek Kurt, Lelkova 194/31, Kravaře, 747 21 Kravaře u Hlučína RČ/IČO: 361202/460

o Smlouva kupní ze dne 25.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.04.2008.
V-2889/2008-806
Pro: Schiedek Kurt, Lelkova 194/31, Kravaře, 747 21 Kravaře u Hlučína RČ/IČO: 361202/460

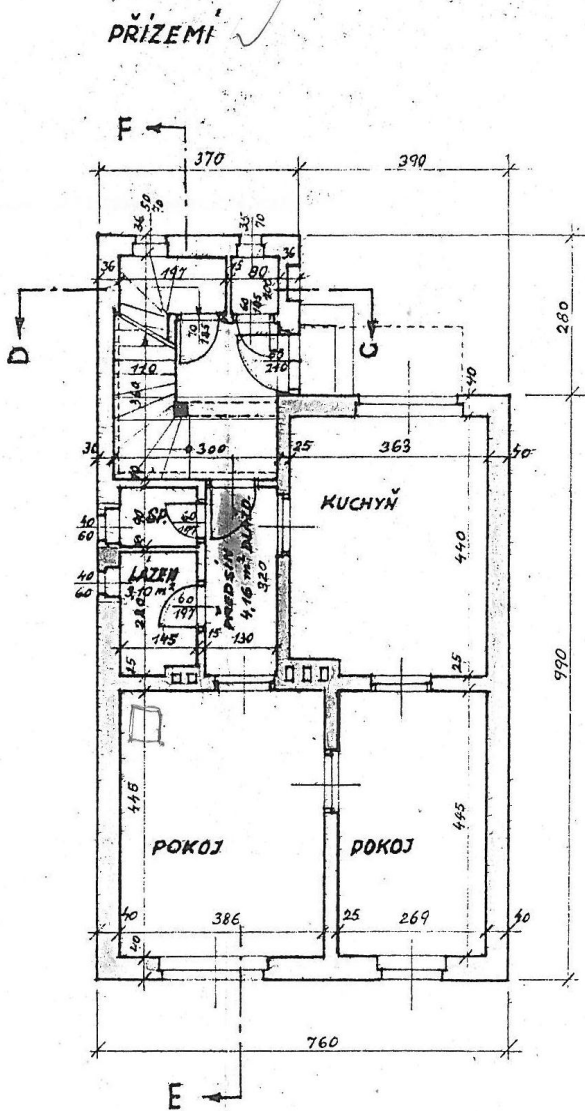
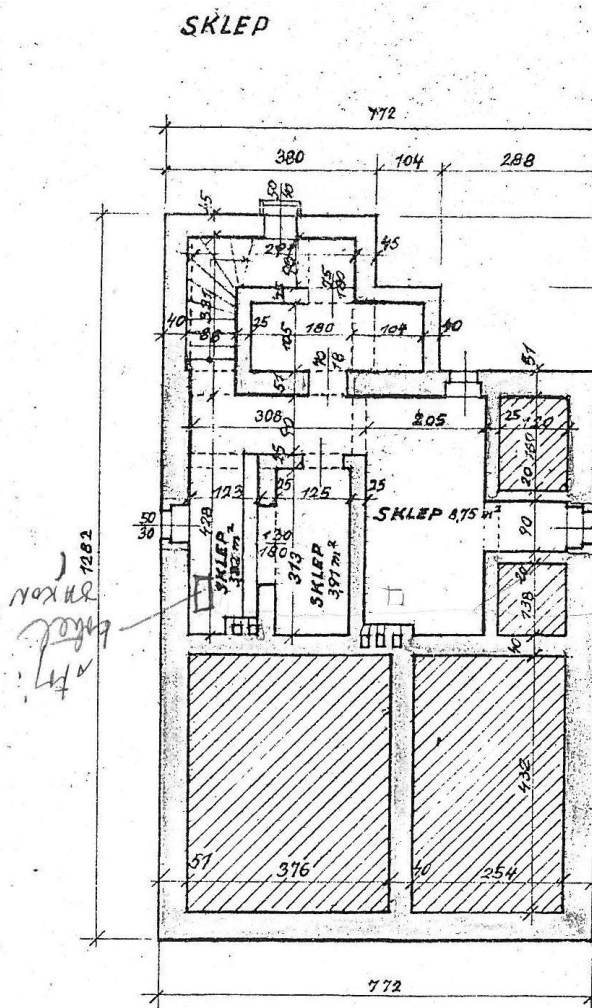
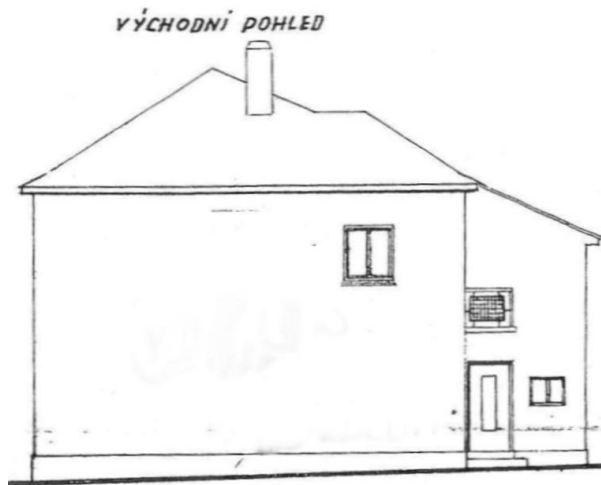
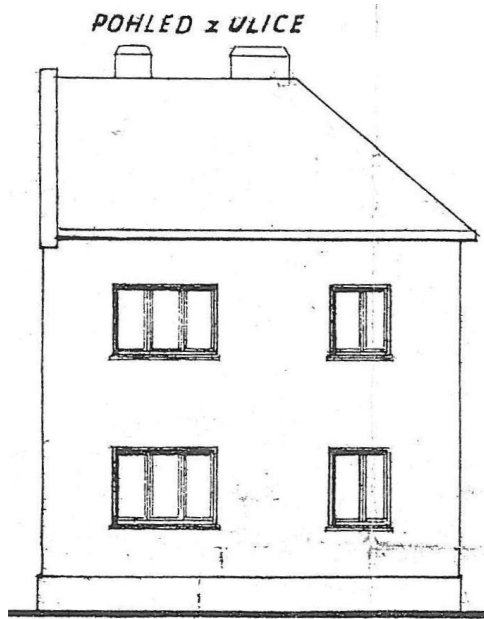
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
533	51400	327

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Příloha č. 3 – Katastrální mapa



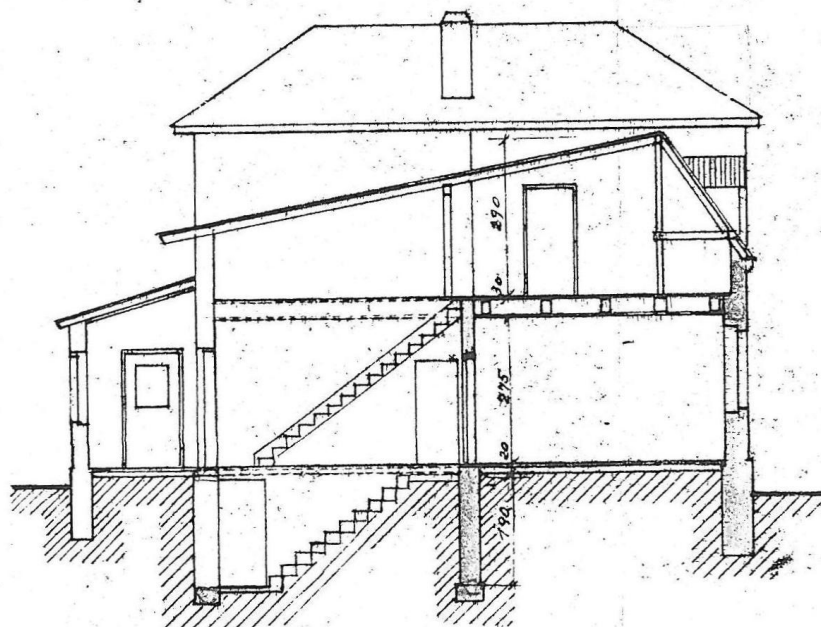
Příloha č. 4 – projektová dokumentace



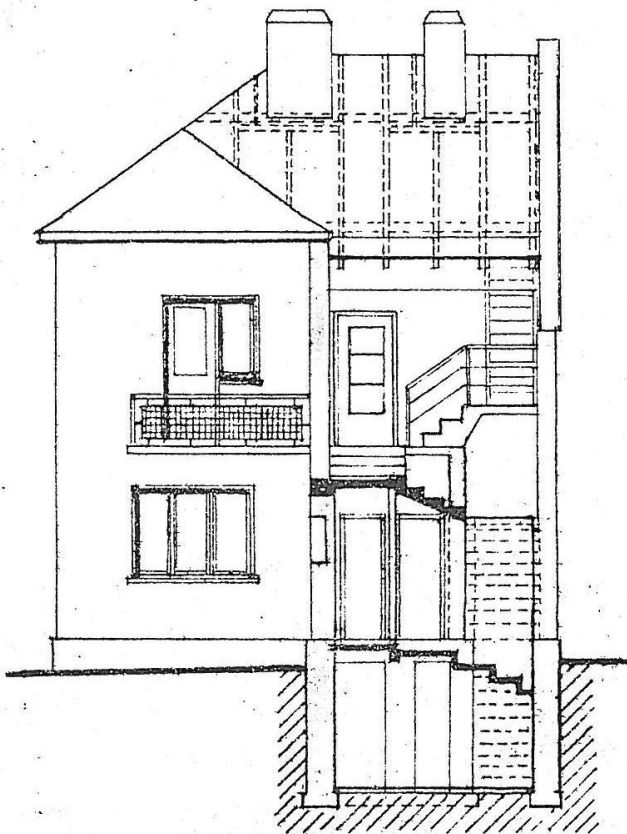
[illegible]

This architectural drawing shows a detailed elevation of a building facade. The overall dimensions are 760 units wide and 1270 units high. The facade is divided into several sections by vertical and horizontal lines. Key dimensions include a total width of 760, a total height of 1270, and a central section width of 370. A large triangular gable is located on the right side, with a height of 940 and a base width of 280. The drawing includes various structural details such as windows, doors, and roof lines, all labeled with dimensions and letters (P, D, A) for identification.

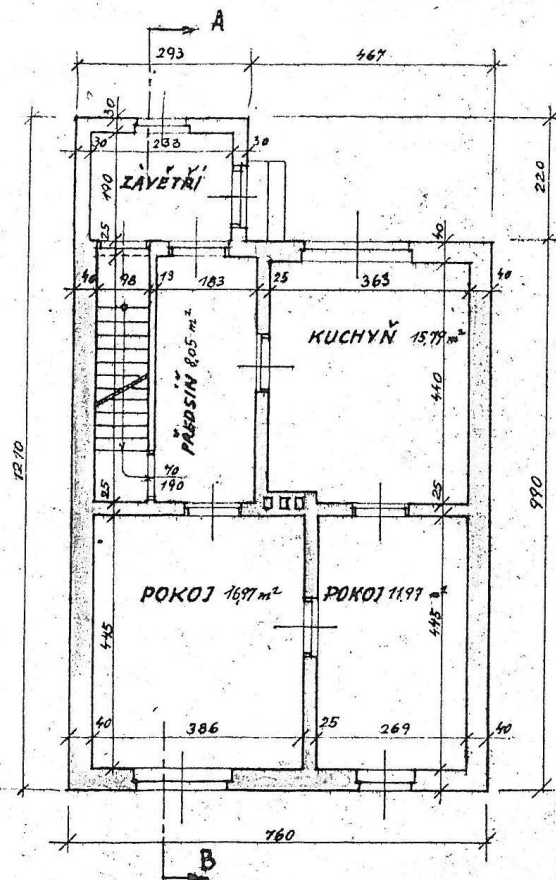
ŘEZ A-B



REZ C-D



STÁVAJÍCÍ DŮDORYS PŘÍZEMÍ



ŘEZ E-F

